



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

6.1 REGLEMENT ECRIT



Élaboration du PLUi prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 09/12/2019

Projet de PLUi arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 15/05/2024

Dossier soumis à Enquête Publique du 13/01/2025 au 14/02/2025

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 30/06/2025

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046D-DE





Table des matières

Dispositions générales	5
1. Champ d'application du plan	7
2. Portée du règlement à l'égard des autres réglementations relatives à l'occupation du sol	7
3. Application de dispositions générales prévues au Code de l'Urbanisme	7
4. Division du territoire en zones	9
5. Secteurs de prescriptions particulières délimitées aux documents graphiques du règlement et en annexes	13
6. Dispositions communes à l'ensemble des zones :	22
Dispositions applicables aux zones urbaines.....	27
1. Règlement de la zone UA.....	29
2. Règlement de la zone UB.....	49
3. Règlement de la zone UC.....	67
4. Règlement de la zone UE	79
5. Règlement de la zone UK.....	87
6. Règlement de la zone Upv	99
7. Règlement de la zone UT	107
8. Règlement de la zone UX.....	119
9. Règlement de la zone UY	131
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	141
10. Règlement de la zone 1AUH.....	143
11. Règlement de la zone 1AUT	155
12. Règlement de la zone 1AUE	165



13. Règlement de la zone 2AU	177
Dispositions applicables aux zones Agricole et naturelle	185
14. Règlement de la zone A	187
15. Règlement de la zone N	199
Annexes	223
1. Application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :	225
2. Palette végétale à respecter pour la plantation de haies :	235
3. Notice paysagère à usage de la zone UK des « Villages sous les Pins » et à portée pédagogique :	237
4. Lexique	239



DISPOSITIONS ET REGLES GENERALES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046D-DE





1. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Côte Landes Nature.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.151-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement national d'urbanisme, à l'exception des dispositions prévues à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme.

Demeurent notamment applicables les dispositions des articles R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions édictées dans le Règlement du PLUi sont applicables sous réserve du droit des tiers défini au Code Civil, concernant notamment les vues sur les fonds voisins.

En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et les prescriptions particulières en vigueur sur le territoire concerné nonobstant les dispositions du PLUi.

Par ailleurs, il est rappelé que les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissements continuent à s'appliquer durant 5 années à partir de l'arrêté d'aménagement. Si le règlement du PLUi est moins restrictif, le règlement de lotissement continue de s'appliquer durant 10 ans à compter de l'aménagement du lotissement (soit environ 5 années supplémentaires).

3. APPLICATION DE DISPOSITIONS GENERALES PREVUES AU CODE DE L'URBANISME

▪ Reconstruction et restauration de bâtiments (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme)

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, sous réserve de réduire la vulnérabilité du bien au risque.

Il est rappelé que la reconstruction à l'identique sera interdite si elle constitue un ajout d'enjeux en zone à risque ou si la destruction du bien objet de la demande de reconstruction a été causée par un risque naturel ou technologique identifié au PLUi.

▪ Dispositions relatives à la production d'énergie renouvelable et à la sobriété énergétique des constructions (article L.111-16 du Code de l'Urbanisme)

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux



ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

▪ **Application du règlement dans le cas de division de terrains (article R.151-21 du Code de l'Urbanisme)**

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

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.

Ce principe ne s'applique pas dans le cadre du PLUi de la Communauté de Communes Côte Landes Nature.

▪ **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 le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ;

b) Située dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ou inscrite au titre des monuments historiques ;

c) Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière définie à l'article L. 313-4 ;

d) Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.

La démolition de tout ou partie d'une construction est également soumise à permis de démolir dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir (article R 421-27 du Code de l'Urbanisme).



▪ **Édification de clôtures soumise à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'Urbanisme)**

L'édification de clôtures participe à la qualité des paysages ainsi qu'au cadre de vie notamment au regard de leur impact visuel dans le tissu urbain et naturel existant. Leur édification est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal par délibération du conseil communautaire.

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

- a) Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable classé en application de l'article L. 631-1 du code du patrimoine ou dans les abords des monuments historiques définis à l'article L. 621-30 du code du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement 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 de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- 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.

▪ **Ravalement de façades (article R.421-17-1 du Code de l'Urbanisme)**

Afin d'assurer une harmonie en matière d'aspect extérieur des constructions mais aussi de préserver le patrimoine bâti, l'intérêt architectural et l'intégration paysagère vis-à-vis du milieu environnant, les travaux de ravalements de façades sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal par délibération du conseil communautaire.

▪ **Adaptations mineures (article L-152-3 du Code de l'Urbanisme)**

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le Code de l'urbanisme, dans ses articles L152-4 à L152-6.

4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles et forestières ou agricoles à protéger délimitées sur le document graphique.

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

4.1. LES ZONES URBAINES « U »

Les zones urbaines « U » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les zones déjà urbanisées et les zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

UA, dont UAI et UAic	Zone urbaine et urbanisable de mixité fonctionnelle (habitat, commerce, équipements,...). Forme urbaine compacte et dense avec bâti traditionnel disposant souvent d'une valeur patrimoniale.
-----------------------------	---



En secteur UAI, les particularités du contexte urbain du village de Contis soumise à l'application de la loi littoral sont intégrées ;

En secteur UAlc, le maintien de la vocation du cinéma de Contis est assuré par une réglementation spécifique.

UB dont UBa, UBh, UBs	<p>Zone urbaine et urbanisable de mixité fonctionnelle (habitat, commerce, équipements...). Forme urbaine pavillonnaire, qui peut gagner en compacité en favorisant des implantations plus proches des emprises publiques et des limites séparatives.</p> <p>En secteur UBa, seules les extensions, annexes et piscines des habitations existantes sont autorisées au regard des problématiques d'assainissement des eaux usées.</p> <p>En secteur UBh, la mixité fonctionnelle n'est pas admise, il s'agit d'un secteur à vocation d'habitation strict.</p> <p>En secteur UBs, seules les constructions à destination d'hébergements saisonniers sont autorisées.</p>
UC	<p>Zone urbaine et urbanisable de mixité fonctionnelle (habitat, commerce, équipements...) correspondant aux Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) au titre de l'application de la loi littoral. Forme urbaine pavillonnaire avec faible densité. Zone où pour des raisons patrimoniales et paysagères, une plus grande densité et compacité n'est pas souhaitable.</p>
UE	<p>Zone urbaine et urbanisable à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif.</p>
UK dont UKc	<p>Zone urbaine et urbanisable de camping pouvant être équipée pour recevoir des emplacements de camping et de caravanning, des résidences mobiles de loisirs, des habitations légères de loisirs et des équipements nécessaires à l'activité.</p> <p>Le secteur UKc est spécifique à l'accueil des camping-cars.</p> <p>Le secteur UKl correspond aux campings localisés dans les espaces remarquables des communes concernées par la loi littoral et le secteur UKl+ spécifique aux terrains de camping situés dans les espaces proches du rivage des communes concernées par la loi littoral.</p>
UPv	<p>Zone dédiée à la production d'énergie renouvelable.</p>
UT dont secteurs UTa, UTb et UTc	<p>Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités et d'hébergements touristiques.</p>
UX dont UXr	<p>Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités artisanales et commerciales.</p> <p>Le secteur UXr a la particularité d'être une zone mixte activités artisanales/commerciales et d'habitation.</p>
UY	<p>Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités artisanales, commerciales et industrielles.</p>

4.2. LES ZONES A URBANISER « AU »

Les zones à urbaniser « AU » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les zones à caractère naturel de la commune, destinés à être ouvertes à l'urbanisation.



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

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

Ces zones sont :

1AUH dont 1AUHa-, 1AUHa+, 1AUHb, 1AUHs et 1AUHm	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et avec l'habitat comme destination principale
1AUE dont 1AUEx, 1AUEy et 1AUEz	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à vocation économique.
1AUT	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à vocation touristique
2AU dont secteurs 2AUH et 2AUEy	Zone à urbaniser à long terme après révision du PLUi. Le secteur 2AUH est pré-orienté pour une destination future d'habitats. Le secteur 2AUEy est pré-orienté pour une destination économique à long terme

4.3. LES ZONES AGRICOLES « A »

Les zones agricoles « A » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les zones de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Ces zones sont :

A	Zone Agricole où sont autorisées l'implantation, l'extension et les annexes des exploitations agricoles. Sont également autorisées les extensions, annexes et piscines des habitations non liées à une exploitation agricole.
Ap	Secteur agricole protégé où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères et environnementales.



4.4. LES ZONES NATURELLES « N »

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les zones de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Ces zones sont :

N	Zone naturelle où sont autorisées les extensions, annexes et piscines des habitations non liées à une exploitation agricole, ainsi que les installations d'intérêt collectif.
Nai	Airial, secteur naturel avec un intérêt paysager, architectural.
Nbp et Nbh	Zone correspondant aux stations balnéaires, qui regroupent des lieux d'implantation de constructions et d'aménagements sur des espaces dunaires et soumis à une forte vulnérabilité au regard des risques littoraux.
Nbot	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée spécifique au développement d'un espace pédagogique botanique.
Nch	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où sont autorisées les installations nécessaires à l'activité de chenil.
Ne	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif.
Neq	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où sont autorisées les installations nécessaires à l'activité de centre équestre.
Ner	Secteur naturel correspondant aux espaces remarquables au titre de la loi Littoral.
Ni	Secteur correspondant aux secteurs non urbanisés dans la bande littorale de 150 mètres, secteur inconstructible, excepté les constructions et installations autorisées par la loi littoral.
Nj	Secteur où seules les installations et constructions légères nécessaires au fonctionnement de jardins partagés sont autorisées
Nk	Secteur de camping où seuls les emplacements de camping et de caravaning, les hébergements spécifiques au gardiennage, et les installations et aménagements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement du site sont autorisés.
NL	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où les constructions et installations de loisirs, recevant du public sont autorisées.



NLs	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où seules les installations provisoires permettant le stockage de matériel et l'accueil du public sont autorisées.
Np	Secteur naturel protégé où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons d'intérêt de préservation des enjeux environnementaux ou paysagers.
Nt	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée où seules les constructions à vocation d'hébergement touristique sont autorisées.
Nx	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où seules les activités à vocation artisanale, de restauration, d'hôtel et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées
Ny	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où seules les activités à vocation industrielle sont autorisées

5. SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES DELIMITÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU RÉGLEMENT ET EN ANNEXES

5.1. LES ESPACES BOISÉS CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 ET L.121-27

Le Document graphique délimite les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Dans les espaces boisés classés, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R.421-23 du Code de l'urbanisme.

5.2. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le Document graphique délimite les emplacements réservés pour aménagement de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

La destination de ces emplacements réservés, les surfaces concernées et leurs bénéficiaires sont précisés en légende du Document Graphique.

5.3. ZONES DE PREEMPTION AU TITRE DE L'ARTICLE L. 215-1 ET L. 215-2

Les documents annexes au PLUi indiquent les zones de préemption définies au titre de l'article L. 215-1 et L. 215-2 du code de l'urbanisme, soit les Zones de Préemption dans les Espaces Naturels Sensibles issues de l'arrêté du 31 janvier 1985 pris par la Préfecture des Landes.



5.4. ZONES DE PERMIS DE DEMOLIR DELIMITEES AU TITRE DE L'ARTICLE R.421-26 A R421-29

Les documents annexes au PLUi indiquent les zones de permis de démolir délimitées au titre des article R.421-26 à R.421-29 du code de l'urbanisme, soit les secteurs inscrits au sein des périmètres de protection des monuments historiques et des sites inscrits.

5.5. PERIMETRE DE PREEMPTION URBAIN AU TITRE DE L'ARTICLE L.211-1

Les communes ou intercommunalités dotées d'un plan local d'urbanisme, communal ou intercommunal, peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation futures délimitées sur ce plan, et sur certains périmètres à enjeux précisés à l'article L.211-1.

5.6. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les documents annexes au PLUi indiquent l'ensemble des Servitudes d'Utilité Publique portant sur la Communauté de Communes Côte Landes Nature.

5.7. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX CHANGEMENTS DE DESTINATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-11 DU CODE DE L'URBANISME

Le document graphique identifie les éléments bâtis, végétaux ou ensembles patrimoniaux répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et désigne les bâtiments situés en zone N ou A pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

Les changements de destination conduisant à un ajout d'enjeu isolé en zone d'aléa fort du risque incendie de forêt (distants de plus de 100 m d'un ensemble de bâtis) seront interdits.

5.8. PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME

Le document graphique identifie les secteurs concernés par une servitude de mixité sociale. Les communes de Saint-Julien-en-Born, Léon et Vielle-Saint-Girons sont concernées. Il convient de se référer au règlement écrit des zones identifiées sur le règlement graphique pour connaître les modalités de mise en œuvre.

5.9. SECTEURS DE PRESERVATION COMMERCIALE EN ZONE UA ET UB, DEFINIS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-16° DU CODE DE L'URBANISME

L'identification des quartiers, îlots ou voies, délimités au Document Graphique du règlement, est destinée à préserver les fonctions commerciales et de services, associées aux centres-villes. Dans ces secteurs, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions particulières définies aux articles 1 et 2 des zones UA et UB.

5.10. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES PAR LE PLUI AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Un recueil annexé au PLUi précise sous forme de fiches numérotées la localisation cadastrale de chaque élément de patrimoine concerné, sa typologie, son caractère, niveau d'équipement et les contraintes environnementales.

Règles applicables à toutes les zones :

La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés par le PLUi au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :



- en cas d'atteinte non économiquement réparable aux structures bâties,
- en cas de risques avérés pour les personnes ou les biens.

L'abattage des éléments de patrimoine végétal identifiés par le PLUi au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme est interdit, sauf dans les cas suivants dûment justifiés :

- en cas un mauvais état phytosanitaire du ou des sujets concernés,
- en cas de risques avérés pour les personnes et les biens, ou pour les végétaux proches,
- dans les autres cas éventuellement précisés aux articles 13 du règlement.

Par ailleurs, la partie annexe du règlement comprend les dispositions particulières applicables dans le cadre d'une réhabilitation ou d'un entretien à réaliser, selon la typologie de patrimoine identifié.

Il est précisé que pour le secteur Nai (correspondant à un secteur d'airial), l'identification du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme recouvre aussi bien les enjeux de préservation du patrimoine bâti que de l'écrin paysager qui l'entoure.

5.11. PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIES PAR LE PLUI AU TITRE DES ARTICLES L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

5.11.1. CAS DES ELEMENTS IDENTIFIES COMME « ZONES HUMIDES »

Au sein des zones humides identifiées en tant qu'élément de patrimoine naturel, toute nouvelle construction ou installation remettant en cause la fonctionnalité de ces milieux est interdite. Les exhaussements et affouillements y sont uniquement autorisés en cas de travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la restauration de ces zones humides. La végétation caractéristique d'une zone humide doit être préservée, y compris les berges des plans d'eau et des mares.

5.11.2. CAS DES ELEMENTS IDENTIFIES COMME DESTINES A L'APPLICATION DE MESURES COMPENSATOIRES

Les éléments identifiés correspondent à des sites désignés pour l'application de mesures compensatoires à visée environnementale, au sens du L.122-1 -III du Code de l'Environnement (la compensation agricole collective ou la compensation forestière ne sont pas concernées).

Sur les éléments identifiés au PLUi, seuls sont autorisés les travaux, aménagements et mesures de gestion visant la préservation et/ou l'amélioration et/ou la restauration/réhabilitation des milieux naturels (terrestres et/ou aquatiques) concernés par ces mesures, ainsi que la création de nouveaux habitats naturels.

5.11.3. CAS DES ELEMENTS IDENTIFIES COMME « HABITAT D'INTERET COMMUNAUTAIRE »

Les éléments identifiés doivent être préservés et gérés de façon à permettre leur conservation. Seuls sont autorisés les travaux, aménagements et mesures de gestion contribuant à la préservation et/ou l'amélioration et/ou la restauration/réhabilitation des habitats concernés.

5.11.4. CAS DES ELEMENTS IDENTIFIES COMME « PATRIMOINE NATUREL »

Les éléments identifiés doivent être préservés et gérés de façon à permettre leur conservation durable. Seuls sont autorisés les travaux, aménagements et mesures de gestion contribuant à leur préservation et/ou leur restauration.



5.12. APPLICATION DES DISPOSITIONS DE LA LOI DU 3 JANVIER 1986 RELATIVE A LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU LITTORAL (LOI LITTORAL) AU TITRE DE L'ARTICLE L121-1 A L121-51 DU CODE DE L'URBANISME

La loi dite Littoral définit les conditions que doivent respecter le développement de l'urbanisation et les autres formes d'utilisation du sol pour rester compatibles avec le respect des espaces naturels et des paysages remarquables, dans les communes riveraines de la mer ou d'un plan d'eau de plus de 1000 hectares.

Sur le territoire, seules sont concernées par les dispositions de la loi littoral :

- Saint-Julien-en-Born,
- Lit-et-Mixe,
- Vielle-Saint-Girons.

Les notions de la loi identifiées au présent règlement sont :

▪ **La bande littorale de 100 mètres (ou plus) identifiée au document graphique :**

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur la bande littorale de 150 mètres définie sur le front de mer à compter du trait de côte projeté à 2050. Le trait de côte projeté et la bande littorale des 150 mètres sont reportés au document graphique. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau et aux constructions et installations saisonnières autorisées par arrêté préfectoral dans le cadre de la gestion du domaine public maritime.

Sont également interdits :

- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes ;
- les constructions nouvelles (hormis certaines exceptions strictement énumérées aux articles L. 121-17, L. 121-4 et L. 121-5 du CU) ;
- Toute extension de construction existante ;
- Tout changement de destination.

▪ **Les espaces proches du rivage identifiés au document graphique :**

Au sein des espaces proches du rivage, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter la morphologie urbaine (bâtie et végétale) environnante, appréciée à l'échelle de l'îlot dans lequel est intégré le projet (emprise au sol, hauteur des constructions, pourcentage d'espaces végétalisés, implantation par rapport aux voies et aux limites).

▪ **Les espaces remarquables identifiés au document graphique :**

Les espaces remarquables ne sont pas urbanisables.

Peuvent être implantés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux :
 - Les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés,
 - Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public,
 - Les postes d'observation de la faune, les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.



- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées, qu'elles maintiennent des passages pour la faune et la continuité naturelle des cours d'eau et leurs berges et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- Les constructions et installations saisonnières autorisées dans le cadre de la gestion du domaine public maritime.

Les aménagements mentionnés ci-dessus doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. Peuvent être implantés les aménagements légers mentionnés à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.

- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières, respectueuses de l'environnement et adaptées à la conservation de la richesse du milieu, dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50m² ;
 - Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnu par un classement au titre des monuments historiques ou localisés dans un site inscrit ou classé.

▪ **Les espaces boisés significatifs identifiés au document graphique :**

Les parcs et ensembles boisés significatifs existants sont classés en Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les espaces boisés significatifs peuvent se superposer avec les espaces remarquables, mais ne le sont pas nécessairement.

Les règles d'utilisation des sols seront identiques à celles des EBC.

▪ **Les coupures d'urbanisation au document graphique 3.2.7 :**

➤ Les coupures d'urbanisation sont classées en zone agricole ou naturelle avec une prescription « coupure d'urbanisation de la loi littoral » et n'ont pas vocation à recevoir de nouvelles constructions ni d'extensions de l'urbanisation. Les activités de loisirs et de plein air sont autorisées à condition d'être compatibles avec les fonctions et la vocation de cette coupure.

Dans la bande littorale de 150m, dans les espaces remarquables identifiés, et dans les milieux nécessaires au maintien des équilibres écologiques, aucune construction ni installation n'est admise, excepté le passage de lignes électriques répondant à une nécessité technique peut être autorisée, selon les dispositions de l'article L121-5-2.



5.13. LE CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

Le territoire est concerné par l'application de l'arrêté préfectoral n°2022-1664 portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département des Landes.

Pour consulter la cartographie du classement sonore des infrastructures de transport terrestres, les pétitionnaires doivent se reporter aux annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure, est précisée dans le tableau ci-dessous.

Catégorie	Niveau sonore de référence diurne en dB(A)	Niveau sonore de référence diurne en dB(A)	Largeur affectée par le bruit, de part et d'autre de la voie
1	> 81 db	> 76 db	300 m
2	76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	250 m
3	70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	100 m
4	65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	30 m
5	60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	10 m

5.14. APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME, RELATIF AUX DEROGATIONS DE REGLES DE REcul DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX ROUTES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION

Conformément à l'article L. 111-8 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de Côte Landes Nature intègre dans ses annexes les études permettant de fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme à l'appui d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

5.15. ALEAS ET RISQUES

Pour information, les risques et aléas sont consultables dans les annexes du PLUi.

▪ **Retrait-Gonflement des argiles :**

Le territoire est concerné par l'aléa lié au retrait-gonflement des argiles. Afin de faciliter l'application de l'article 68 de la Loi ELAN, la cartographie du BRGM (de portée informative) figure dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Sur les secteurs potentiellement exposés, les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif, à mettre en œuvre pour limiter les désordres pouvant être induits (ex : ancrage des fondations, sous-sol général ou vide sanitaire, chaînages internes, etc.). Ces précautions peuvent également être adoptées sur les secteurs qui, à priori, sont peu/pas vulnérables selon cette cartographie.

▪ **Inondation :**

Dans les zones de risque d'inondation par remontées de nappe comprises dans les secteurs d'aléa « zones potentiellement sujettes au débordement de nappe » et « zones potentiellement sujettes aux inondations de cave » établis à partir des éléments du porter à connaissance du BRGM à la date d'établissement du PLUi, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- les sous-sols sont interdits,



- le plancher de toute construction autorisée (dont annexes) doit être surélevé au minimum de 0,30 m par rapport à la cote du terrain naturel, voire au-dessus lorsqu'une remontée plus importante est connue sur le secteur,

- hormis à Taller, en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

Dans les zones de risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou par submersion marine, en l'absence de données permettant de qualifier le niveau d'aléa, et le cas échéant de fixer des prescriptions, les nouvelles constructions seront interdites en zone inondable.

▪ **Erosion :**

Prise en compte du risque recul du trait de côte : dans la bande concernée par le recul du trait de côte, les démolitions/reconstructions et les changements de destination conduisant à une augmentation de population ou de la valeur du bien seront interdites.

Spécifiquement à Contis, la zone UB est en partie concernée par le risque érosion : la disposition de l'alinéa s'applique donc à la partie concernée de cette zone UB.

▪ **Risque technologique :**

Il est rappelé que les Périmètres de Protection des Risques Technologiques présents en annexes s'imposent au règlement écrit du PLUi.

En ce qui concerne la prise en compte du risque technologique (canalisation de transport de gaz naturel) : il convient de se reporter au tracé reporté aux documents graphiques du PLUi. Les constructions y sont autorisées sous réserve de l'avis du gestionnaire (TEREGA).

▪ **Aléa incendie de forêt :**

Le Document graphique délimite les secteurs compris en zones d'aléas « fort » feu de forêt établies à partir des éléments du porté à connaissance de l'Etat pour la Communauté de Communes à la date d'établissement du PLUi.

Dans ces secteurs, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- Dans les espaces de contact entre les zones d'aléas « fort » feu de forêt définies au document graphique (zones A et N) et les zones urbaines (U) et à urbaniser (AU), toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée :

- à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones à urbaniser (AU) ;

- à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt pour les zones urbaines (U).

- **Dans les zones A et N :**

- toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt.

- aucune construction nouvelle implantée à plus de 100 m d'un ensemble de bâtis ne saura être autorisée.

- les changements de destination conduisant à un ajout d'enjeu isolé en zone d'aléa fort du risque incendie de forêt (distants de plus de 100 m d'un ensemble de bâtis) seront interdits.

- Si un accès au massif forestier situé en zone d'aléa fort incendie de forêt existe préalablement, la construction ne devra pas en empêcher l'usage. Ainsi les clôtures sont interdites à l'extrémité des voies en impasse, qui doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de



permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, ...) d'accéder directement au massif forestier par une bande non aedificandi.

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble :

Les règles relatives à la prise en compte du risque incendie de forêt devront intégrer le fait que la bande inconstructible de 12 m minimum pour la prise en compte du risque incendie de forêt devra comprendre une piste périphérique permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence. A cet effet, un minimum de 6 m de large sera nécessaire pour la circulation des véhicules incendie. En outre, cette piste doit être :

- reliée à la voie publique ;
- libre de tout obstacle entravant la circulation ;
- ne pas constituer un "cul de sac" pour les véhicules incendie ;
- être maîtrisée et pérenne ;
- garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

- Pour les zones destinées à accueillir des constructions relevant de la catégorie industrie ou ICPE (zones UY, 1AUEy, Ny), conformément à l'article 12 de l'arrêté du 7 juillet 2023 portant approbation du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, il conviendra de rappeler que les distances de recul des constructions par rapport à la zone d'aléa fort sont majorées à :

- 20 m pour les constructions relevant de la destination « industrie » ;
- 30 m pour les ICPE constituant un risque d'incendie ou d'explosion.

- Les propriétaires ou leurs ayants droit qui réaliseront des travaux d'assainissement ou de clôture sur des emprises foncières importantes, de nature à s'opposer au passage des engins de lutte contre l'incendie ou à rendre ce passage très difficile ou périlleux, sont tenus de prévoir ou de réaliser simultanément des dispositifs de franchissement suffisants tels que, selon le cas : gués ou passages sur buses armées pour les fossés ou collecteurs,... Ces dispositifs devront être distants les uns des autres de 500 mètres maximum et d'une largeur minimale de 7 mètres. Ils devront être signalés de façon assez visible pour être aisément repérables par les sauveteurs.

-En complément, un espace libre permettant le passage des engins de lutte contre les feux de forêt entre des propriétés clôturées, devra être également imposé tous les 500 m en moyenne.

- Lorsque l'accès à des groupements de logements comporte un dispositif de fermeture, ce dernier doit permettre le passage de secours. Son ouverture doit être compatible avec les clefs ou outils en possession des sapeurs-pompier.

- Les stockages de produits inflammables, tels que cuve de gaz, de fioul, d'ammoniac, même mobiles, doivent être situés à plus de 20 mètres des peuplements résineux. Ces dispositions ne sont pas applicables aux cuves enterrées et aux réserves mobiles d'un volume inférieur à 1000 litres.

- Les haies, clôtures, installations provisoires ne sont autorisées qu'à la condition de ne pas être réalisées à partir de végétaux secs et inflammables de type brande (bruyère arbustive) ou genêt.

- Pour les zones destinées à l'hébergement touristique (zones UK, UT, Nk, NL et Nt), conformément à l'arrêté PR/CAB/DSEC/SIDPC n°2018-339 relatifs aux mesures de sécurité applicables aux établissements touristique et au camping pratiqué isolément, notamment son article 48, le règlement des zones concernées devra imposer au sein de la bande de 12 m, l'implantation d'une bande pare-feu périphérique de 5 m de large dite « à sable blanc ». Ainsi le recul de 12 m des constructions et installations par rapport à l'interface d'aléa fort se composera de l'intérieur vers l'extérieur, à compter de la limite des emplacements :

- soit d'une piste à sable blanc de 5 m de large (bande de terre dépourvue de végétation) et d'une bande circulaire périphérique de 6 m de large permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence ;



- Soit d'un espace enherbé et d'une piste empierrée de 6 m de large permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence.

En outre, la piste circulaire doit être :

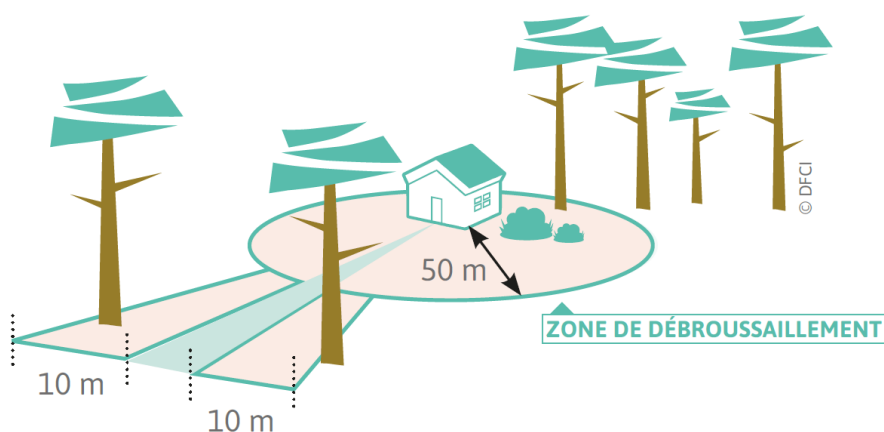
- Reliée à la voie publique ;
- Libre de tout obstacle entravant la circulation ;
- Ne pas constituer un « cul de sac » pour les véhicules incendie ;
- Être maîtrisée et pérenne ;
- Et garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

Principe général des règles de débroussaillage

Pour les terrains situés à moins de 200 m des bois et forêts, l'obligation de débroussailler s'applique sur :

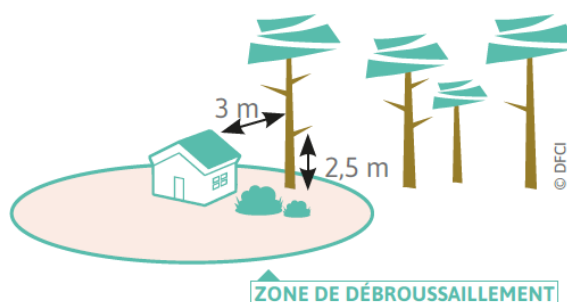
- 50 m aux abords des constructions,
- 10 m de part et d'autre des voies privées d'accès aux constructions.

Dans le cadre d'un plan de prévention des risques contre les incendies de forêt (PPRIF), l'obligation peut-être portée jusqu'à 100 m aux abords des constructions.



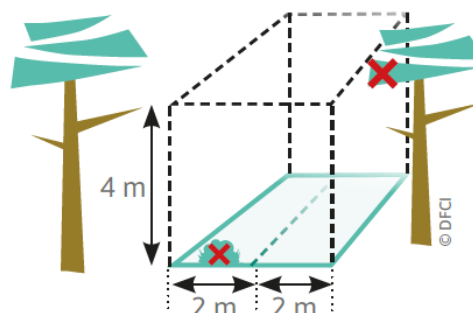
Les arbres doivent être à une distance minimale de 3 m des constructions.

L'élagage des arbres doit maintenir les premières branches à une hauteur minimale de 2,5 m du sol.



Les voies d'accès aux constructions doivent être d'une largeur minimale de 4 m.

Toute végétation doit être supprimée sur une hauteur de 4 m et sur une largeur de 2 m de part et d'autre de l'axe central de ces voies.





Cas concret des principes de débroussaillage

- **En zone urbaine (zone U dans le PLU)**

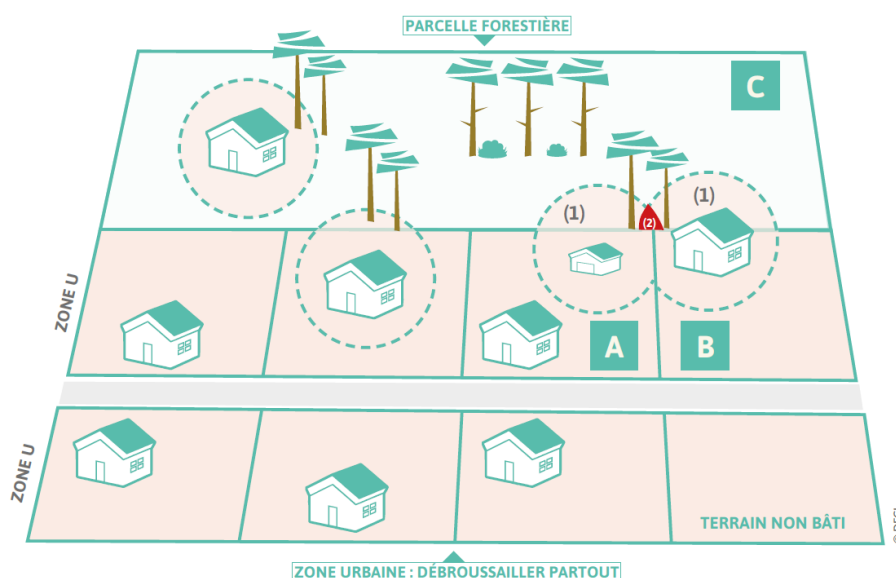
L'obligation de débroussaillage porte sur la **TOTALITÉ des parcelles bâties ou non. Elle est à la charge du propriétaire ou son ayant droit** (Art. L134-6 et 8 du code forestier).

- **Sur fonds voisins**

(1) A et B assument les travaux de débroussaillage dans un rayon de 50 m autour de leur construction.

(2) Les travaux incombent à B, propriétaire de la construction la plus proche du terrain C (Art. L 131-13 du code forestier).

A et B préviennent C qui ne peut s'opposer aux travaux (Art. L 131-12 du code forestier), sous peine de prendre en charge la responsabilité du débroussaillage.



6. DISPOSITIONS COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES :

6.1. MODALITES D'APPLICATION DES OBLIGATIONS ET DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Modalités générales d'application des obligations :

- Le stationnement des véhicules et des deux-roues, correspondant aux besoins des constructions à créer ou à étendre, doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, délaissés de voiries, bas-côté, fossé...
- Les surfaces à prendre en compte pour chaque place de stationnement sont :
 - pour un véhicule automobile, environ 12,5 m² (emplacement uniquement) et environ 25 m² y compris l'éventuel accès ou dégagement nécessaire,
 - pour un vélo, environ 1,5 m² espace de manœuvre compris.



· Lorsque le calcul de la norme minimale de stationnement abouti à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre supérieur.

· En cas d'extension d'une construction existante, l'obligation de création de places de stationnement s'applique à la surface de plancher ou au nombre de logements créés, sans dépasser toutefois le nombre normalement exigé pour une construction neuve équivalente.

· Les opérations d'ensemble de logements doivent comporter une ou plusieurs places de stationnement adaptées aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR), selon les normes en vigueur.

Modalités particulières d'application des obligations en cas de changement de destination :

En cas de changement de destination d'une construction existante, il ne sera exigé de places de stationnement pour véhicules automobiles ou vélo que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Modalités en cas d'impossibilité de réalisation des aires de stationnement :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire peut satisfaire à tout ou partie de ses obligations :

- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres),
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres).

6.2. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES EQUIPEMENTS ET RESEAUX

6.2.1. ACCES ET VOIRIES

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. La règle générale d'un accès par unité foncière pouvant faire l'objet de dérogation en fonction des conditions de circulation et de stationnement de la voirie concernée.

Le portail pourra être implanté avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent, permettant ainsi un stationnement en dehors des voies de circulation.

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

La création de nouveaux accès individuels directs sont interdits sur les routes départementales pour des raisons de sécurité, en dehors des zones agglomérées.



La création de nouvelles bandes d'accès est interdite.

A partir de la création de 3 lots, la réalisation d'accès devra être jumelée deux par deux.

Voirie :

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et satisfaire aux règles de sécurité. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Elles respecteront les caractéristiques suivantes :

Nombre de logements ou caractère des constructions desservies	Caractère de la voie
Moins de 5 logements ou établissements accueillant au plus 10 personnes	Emprise de 3,50 mètres minimum, pour une voie d'une longueur inférieure ou égale à 50 mètres. Emprise de 5,00 mètres pour les voies de plus de 50 mètres.
De 6 à 10 logements	Emprise de 5,00 mètres minimum.
De 11 à 20 logements	Largeur de chaussée de 5,00 mètres minimum.
Plus de 21 logements ou plusieurs opérations	Largeur de chaussée de 5,50 mètres minimum.

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale :

- Des largeurs supérieures pourront notamment être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Des largeurs inférieures pourront également être admises dans le cas d'institution d'un sens unique, après accord du Maire (dans le cadre de son pouvoir de police).
- Selon la nature de la desserte, des aménagements spécifiques pourront être admis dans le cadre justifié de traitements sécuritaires (zone 30) ou en « espaces partagés » piétons / voitures.

Les immeubles collectifs ou semi collectifs desservis pour une voie ou une cour strictement privative, devront respecter les normes de sécurité et offrir un dispositif de retournement des véhicules. (Dans ce cas, les principes édictés ci-dessus ne s'appliquent pas).

Les voies de plus de 60 mètres en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et de secours et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

6.2.2. RESEAUX DIVERS

Eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLUi).

Le recours à des équipements hydro-économiques (habitat individuel et collectif, process industriels et agricoles, équipements publics...) est encouragé.



Eaux usées domestiques et industrielles :

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire lorsqu'il est présent au droit de la parcelle.

En l'absence de réseau collectif, et pour le cas où l'activité ait besoin d'assainissement, les constructions et installations sont autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, ...) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du gestionnaire qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement par infiltration sur la parcelle, par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha, pour une période de retour de 10 ans au minimum.

Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (ex : noues, fossés, bassins à ciel ouvert, toitures stockantes...) doivent être privilégiées.

Afin de participer à l'économie globale de la ressource en eau, sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction devra installer un système de récupération des eaux pluviales de toitures, qui sera enterré ou intégré à la construction. L'eau ainsi retenue, non destinée à la consommation humaine, pourra être utilisée à des usages extérieurs domestiques ou assimilés (arrosage des espaces verts, jardinage, nettoyage des terrasses, trottoirs et espaces publics, nettoyage des véhicules...), ou à des process industriels et agricoles ne nécessitant pas d'eau potable, ou encore de lutte contre les incendies, par exemple.

- Pour toute nouvelle construction à vocation d'habitat de type individuel : le volume utile sera d'au moins 3 m³ ;
- Pour toute nouvelle construction à vocation d'habitat de type collectif, à vocation économique de type commerces, activités de services et/ou bureaux, et pour les nouvelles constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics : le volume utile sera d'au moins 3 m³/120 m² de toiture ;
- Pour toute nouvelle construction à vocation économique de type industrie et entrepôt : le volume utile sera au minimum de 4 m³/200 m² de toiture, sauf si des dispositions techniques et/ou réglementaires sont déjà prévues par la réglementation à laquelle ces constructions et/ou ces activités, sont liées.



Afin de participer à la préservation de la ressource en eau, pour toute demande d'urbanisme concernant un projet d'extension, de réhabilitation et de changement de destination, il pourra être demandé l'installation d'un système de récupération des eaux pluviales de toitures.

Le busage n'est autorisé que pour les accès des véhicules.

La transformation d'un fossé en drain est interdite.

La distance entre toute construction (y compris annexe) et tout émissaire (crête de berge) doit respecter les distances suivantes :

- o Largeur de l'émissaire inférieure ou égal à 2 m : distance de 5 m
- o Application d'un coefficient 2 au-delà de 2 m avec maintien d'une distance minimale de 5 m
- o Distance plafonnée à 30 mètres

Les clôtures devront être implantées à minimum 5 m de tout écoulement pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien.

Réseaux divers (électricité – téléphone – télévision – communications numériques)

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-24400857-20250630-DEL2025046D-DE





1. REGLEMENT DE LA ZONE UA

Caractère dominant de la zone

La zone UA correspond aux espaces urbanisés historiques de centre-bourg sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes. Ces espaces urbains anciens ont des traits communs, notamment au regard de leurs vocations : l'habitat, ainsi que les équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat.

Il s'agit de gérer les parties urbanisées les plus denses pour préserver le cadre urbain traditionnel. Les constructions y sont généralement implantées :

- à l'alignement des emprises publiques, ou selon un retrait limité ;
- selon une disposition variable, continue, semi-continue ou discontinue. Dans ces deux derniers cas, le recul de la construction principal par rapport aux limites séparatives est généralement limité.

La zone UA comprend deux secteurs :

- un secteur UAI à Saint-Julien en Born, afin de prendre en considération les particularités du contexte urbain du village de Contis ;
- un secteur UAIC à Saint-Julien-en-Born, dédié au maintien de la vocation du cinéma de Contis.



1.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

1.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES

1.1.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisée, excepté en secteur UA1c	
	Hébergement	Autorisée, excepté en secteur UA1c	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée sous conditions, excepté en UA1c	Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
	Restauration	Autorisée	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée, excepté en UA1c	
	Cinéma	Autorisée	
	Hotels	Autorisée	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée, excepté en UA1c	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée, excepté en UA1c	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée, excepté en UA1c	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée	
	Équipements sportifs	Autorisée, excepté en UA1c	
	Lieux de culte	Autorisée, excepté en UA1c	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée, excepté en UA1c	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Autorisée, excepté en UA1c	
	Centre des congrès et d'exposition	Autorisée, excepté en UA1c	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	



Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: <ul style="list-style-type: none"> - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

Dans les secteurs concernés par l'aléa « fort » feu de forêt, reporté sur le règlement graphique :

Dans les secteurs en contact avec les zones d'aléa fort « feu de forêt » toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra respecter les règles décrites au '5.15. Secteurs d'aléa incendie de forêt' du chapitre 'Dispositions générales'.

1.1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

Dans les secteurs de préservation commerciale, est interdit le changement de destination des locaux en rez-de-chaussée à destination commerciale ou de services assimilés vers une autre destination que celle du commerce et activités de service, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

Mixité sociale

Sur les communes de Léon et Vielle Saint-Girons, lors de toute opération concourant à la création et/ou à la réhabilitation de 10 logements et plus, 20% du nombre de logements doit être destiné à une offre sociale (logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété financés par un prêt aidé de l'État, et/ou conventionnés avec l'ANAH en application du Code de la construction et de l'habitation) avec arrondi du résultat à l'unité inférieure. Cette disposition s'applique :

- aux constructions neuves ;
- aux logements créés par changement de destination, avec ou sans travaux ;
- aux opérations de réhabilitation, de rénovation, de travaux de mises aux normes de décence, de logements et/ou immeubles ;



- aux opérations d'agrandissement et/ou de divisions d'immeubles et/ou logements existants, et ce, que ces opérations soient ou non soumises à déclaration préalable ou permis de construire, qu'il s'agisse d'un seul immeuble et/ou parcelle ou d'un groupe d'immeubles et/ou parcelles contiguës ou situés dans une unité foncière solidaire.

1.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans Objet.

1.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

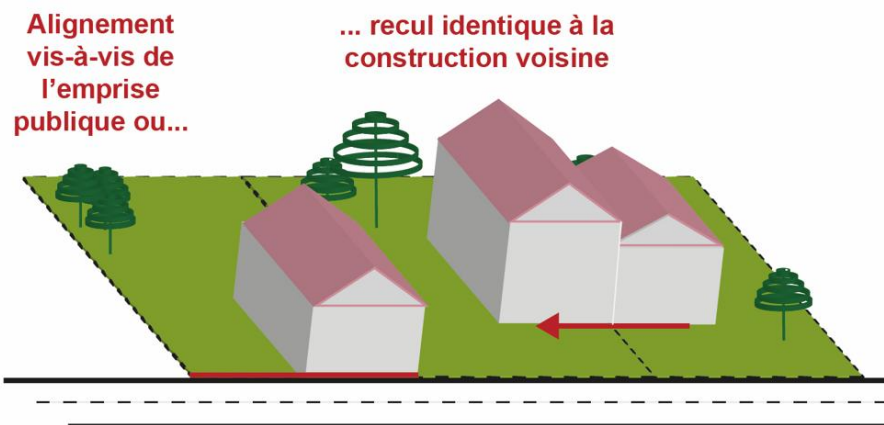
Une adaptation de l'ensemble des dispositions ci-dessous pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

1.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales doivent être implantées en tous points :

- Soit à l'alignement d'une des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Soit selon un recul identique à la construction principale située sur une des parcelles mitoyennes ou en mitoyenneté de la limite séparative latérale.

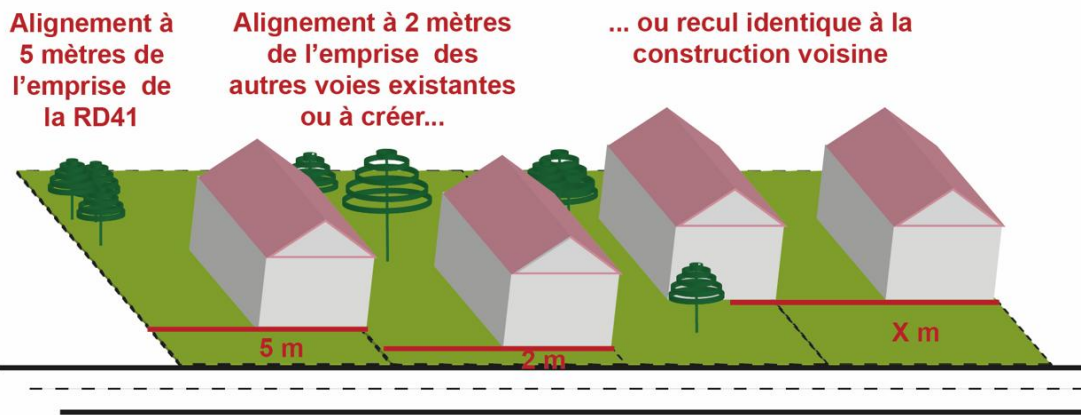
Dans ce dernier cas, sauf contrainte technique ou paysagère, un dispositif de clôture maçonnée devra formaliser la limite avec l'emprise publique selon les dispositions indiquées à l'alinéa 1.2.2.5 « Clôtures ».



En secteurs UAI et UA1c, les constructions principales doivent être implantées en tous points :

- Soit à 5 mètres en retrait de l'alignement de la RD41 ;
- Soit à 2 mètres en retrait de l'alignement des autres voies existantes ou à créer ;
- Soit selon un recul identique à la construction principale située sur une des parcelles mitoyennes ou en mitoyenneté de la limite séparative latérale.

Dans ce dernier cas, sauf contrainte technique ou paysagère, un dispositif de clôture maçonnée devra formaliser la limite avec l'emprise publique selon les dispositions indiquées à l'alinéa 1.2.2.5 « Clôtures ».



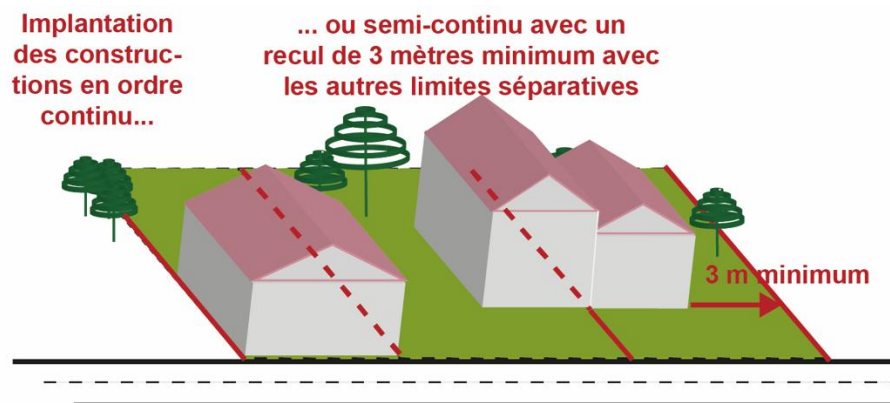
Dans le cas d'une extension de construction principale existante à la date d'approbation du PLUi, et ne respectant pas les règles de recul précédentes, celle-ci devra respecter l'alignement de la construction existante (extension latérale ou arrière possible).

Les annexes non accolées doivent être implantées en tous points à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ou respecter un retrait de 5 mètres minimum. Les constructions annexes de moins de 15m² d'emprise au sol et les piscines sont interdites à l'alignement de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer.

1.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions principales doivent être implantées en tous points :

- Soit en ordre continu, sur les deux limites séparatives latérales ;
- Soit en ordre semi-continu, sur l'une des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, le recul vis-à-vis des autres limites séparatives devra être de 3 mètres minimum en tout point de la construction.



Une implantation différente de celles prévues ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain :

- dans le cas de constructions ou parties de construction situées en second rang par rapport aux voies et emprises publiques (derrière une construction de premier rang),
- lorsque les 2 limites séparatives latérales du terrain sont déjà occupées par une construction présentant des ouvertures (portes, fenêtres) ne permettant pas de s'accoler.
- dans le cas d'une extension de construction principale, celle-ci pourra respecter l'alignement de la construction existante, sans augmentation de la non-conformité.
- les annexes non accolées (hors piscine) de moins de 15m² d'emprise au sol peuvent être implantées en même temps sur les limites séparatives et de fond de parcelle.



- les annexes non accolées de moins de 15m² et piscines peuvent déroger au précédent paragraphe, toutefois, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètres (distance entre le bord extérieur du bassin et la limite séparative).

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

Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen, l'implantation des clôtures devra assurer le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou noues, et devront être perméables à l'écoulement des eaux.

La distance entre toute construction (y compris annexe) et tout émissaire (crête de berge) nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales (ruisseau, fossé, noue,...) doit respecter les distances suivantes :

- o Largeur de l'émissaire inférieure ou égal à 2 m : distance de 5 m
- o Application d'un coefficient 2 au-delà de 2 m avec maintien d'une distance minimale de 5 m
- o Distance plafonnée à 30 mètres.

1.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

1.2.1.4. Emprise au sol des constructions

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

En secteur UAI, l'emprise au sol maximale des constructions sera de 60%.

1.2.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des nouvelles constructions principales est fixée à 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout du toit pour la commune de Castets et à 10 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit pour les autres communes. Si la nouvelle construction principale est contiguë à un bâtiment d'une hauteur supérieure ayant la même destination, elle pourra déroger à la règle de hauteur, dans la limite de celle de la construction existante.

La hauteur maximale des annexes à la construction principale est fixée à 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En secteur UAI, la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 7,5 mètres au faîtage.

En secteur UAIIc, la hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 6 mètres à l'égout du toit ou 9 mètres au faîtage.

1.2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

Les équipements publics ou d'intérêt collectif dérogent à l'ensemble des prescriptions intégrées au présent chapitre 1.2.2.

Il est rappelé que certaines constructions peuvent faire l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il conviendra alors de se référer aux prescriptions énoncées dans les dispositions situées en annexe du présent règlement.



1.2.2.1. Dispositions générales

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, agglos...) seront obligatoirement enduits ou bénéficieront d'un bardage. Leur emploi brut est interdit.

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

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

Pour la commune de Léognan, se référer aux dispositions de l'« OAP patrimoniale ».

1.2.2.2. Prescriptions particulières à la restauration, extension ou changement de destination d'une construction existante

Restauration et/ou extension de l'existant :

- toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur de l'existant, s'attachera à prendre en compte et à respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de ses façades, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations ;

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Pour les constructions à usage d'habitation, les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que large ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

- les extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction ;

- Les toits à pente faible ou nulle sont interdits. Toutefois, cette règle ne s'applique pas dans le cas d'extension de bâtiment à usage de commerce existant de plus de 2 000 m² de surface de plancher.

Le changement de destination :

- forme, plan et volume général du bâti doivent préserver l'allure générale du bâtiment original ;

- les éléments traditionnels existants doivent être conservés ;

- le percement ou l'agrandissement de nouvelles ouvertures devra rechercher l'équilibre des masses des façades,

- les nouveaux matériaux et couleurs devront être compatibles avec les matériaux et couleurs d'origine.

Prescriptions spécifiques à la commune de Léognan disposant d'une Charte architecturale et paysagère intégrée en OAP « patrimoniales » du PLUi :



Concernant les projets de restauration d'une construction de type Longère et à pans de bois, il convient de respecter les dispositions suivantes :

• **Volumes et couvertures :**

- Respecter la volumétrie générale, et les pentes de toitures existantes, généralement basée sur un volume simple à deux pentes, sachant que des adaptations de la volumétrie peuvent être admise à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairément des bâtiments proches ;
- Privilégier la conservation (ou la restauration avec des tuiles d'aspect équivalent) des couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal » ;
- En cas de réfection complète, privilégier l'utilisation de la tuile canal à talon dessous et des tuiles de récupération pour le dessus ;
- A défaut, utiliser des tuiles à emboîtement à fort galbe d'aspect « canal » dont la dimension correspondra de 10 à 12 tuiles au m² ;
- Dans tous les cas les tuiles seront en terre cuite de teinte naturelle à dominante rouge ou vieilles, Éviter les tuiles aux tons panachés, de teinte noire, ou vernissées.
- Les avant-toits existants seront conservés et traités avec les chevrons apparents et des voliges.
- Les rives, seront traitées avec un rang de tuile canal en recouvrement avec ou sans bardelis, on évitera les tuiles à rabat « en équerre » recouvrant la planche de rive et qui la masquent car elles ne font pas partie des éléments de vocabulaire de l'architecture traditionnelle.
- Les souches de cheminées existantes seront conservées et restaurées, elles seront couvertes de tuiles canal de courant.
- Les effets de contraste marqués des revêtements des façades ou planches de rive avec les gouttières et descentes d'eaux pluviales sont proscrits hormis pour l'usage du zinc et du cuivre.

• **Façades :**

- Respecter les principes de composition des façades, (généralement basés sur la symétrie et l'alignement vertical des ouvertures et le rythme des percements existants et en cas de création d'ouvertures, privilégier la reprise des proportions des baies anciennes ; de ne pas modifier des percements existants selon de simples critères fonctionnels traduisant la fonction de la pièce sur la façade.
- Conserver les tableaux des ouvertures existantes, en cas de création d'ouvertures reprendre la même dimension de tableau.

• **Epidermes :**

- Conserver les pans de bois des façades apparents afin de respecter leur image architecturale et l'expression du système constructif.
- Sur les façades non visibles depuis l'espace public et/ou exposées aux intempéries, ces façades pourront recevoir un bardage en bois massif composé de lames horizontales ou d'un bardage vertical composé de voliges avec couvre-joints.
- pour les constructions à pans de bois : restaurer les remplissages des pans de bois en tuiles plates dites « barrons », en reprenant les joints avec un mortier de chaux dressé au nu des briques.
- pour les constructions à pans de bois : adopter des teintes claires : blanc, blanc cassé, sable clair par exemple pour les enduits et éventuels badigeons.



- **Menuiseries :**

- Privilégier la restauration (ou le remplacement à l'identique) des menuiseries existantes en bois, (fenêtres, portes d'entrée, ...).
- Les nouvelles menuiseries devront correspondre à la forme et à la dimension des baies d'origine et restituer la décomposition en trois ou quatre carreaux selon la hauteur de la fenêtre, les menuiseries seront placées environ 15 centimètres du nu de la façade afin de conserver la lecture des tableaux des ouvertures ; on proscriera la pose dite « rénovation » ou la conservation des anciens dormants qui alourdissent les proportions des menuiseries et réduisent l'apport de lumière du jour.
- Privilégier la restauration des volets en bois (ou le remplacement à l'identique), à deux battants composés de lames en bois verticales assemblées avec deux barres horizontales, sans écharpe.
- Adopter des teintes traditionnelles soutenues pour les volets et les portes d'entrée, (rouge, bleu, vert), avec des teintes plus claires pour les menuiseries, (nuances de gris colorés en rouge, bleu, vert, ...) ; Les teintes trop claires, (blanc), et trop sombres, (gris anthracite), sont à éviter.

Concernant les projets de restauration d'une construction de style éclectique, il convient de respecter les dispositions suivantes :

- **Volumes et couvertures :**

- Respecter la volumétrie générale, et les pentes de toitures existantes, généralement basée sur un volume simple à deux pentes, sachant que des adaptations de la volumétrie peuvent être admise à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairément des bâtiments proches ;
- Privilégier la conservation (ou la restauration avec des tuiles d'aspect équivalent) des couvertures existantes en tuiles mécanique « Marseille »;
- Conserver et restituer les éléments de décor des couvertures : épis de faîtage, faitages en lambrequin.
- En cas de réfection complète, utiliser la tuile mécanique dite « Marseille » en partie courante, tuiles canal hourdées au mortier bâtard pour le faîtage et les arêtières.
- Dans tous les cas les tuiles seront en terre cuite de teinte naturelle à dominante rouge ou vieilles, Éviter les tuiles aux tons panachés, de teinte noire, ou vernissées.
- Les avant-toits, les consoles et contre fiches en bois peint seront conservées et restituées le cas échéant.
- Les rives, seront traitées avec un ourlet ou un couvre-joint en zinc, on évitera les tuiles à rabat « en équerre » recouvrant la planche de rive et qui la masquent car elles ne font pas partie des éléments de vocabulaire de l'architecture éclectique.
- Les souches de cheminées existantes seront conservées et restaurées, elles seront couvertes de tuiles canal de courant ou d'un chapeau métallique.
- Les effets de contraste marqués des revêtements des façades ou planches de rive avec les gouttières et descentes d'eaux pluviales sont proscrits hormis pour l'usage du zinc et du cuivre.

- **Façades :**

- Respecter les principes de composition des façades, (généralement basés sur la symétrie et l'alignement vertical des ouvertures et le rythme des percements existants et en cas de création d'ouvertures, privilégier la reprise des proportions des baies anciennes ; de ne pas modifier des percements existants selon de simples critères fonctionnels traduisant la fonction de la pièce sur la façade.
- Conserver les tableaux des ouvertures existantes, en cas de création d'ouvertures reprendre la même dimension de tableau.



- **Epidermes :**

- Conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages de baies. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.

- Les maçonneries protégées par un enduit originel à la chaux seront prioritairement restaurées ou refaits avec un mortier de chaux naturelle (tout apport de ciment est à éviter pour ne pas enfermer l'humidité) ; elles pourront recevoir un badigeon de teinte claire à base de chaux.

- Les enduits doivent être faits de façon à conserver la saillie des pierres appareillées d'encadrement de baies ou de chaînages d'angle.

- **Menuiseries :**

- Les nouvelles menuiseries devront correspondre à la forme et à la dimension des baies d'origine et restituer la décomposition en trois ou quatre carreaux selon la hauteur de la fenêtre, les menuiseries seront placées environ 15 centimètres du nu de la façade afin de conserver la lecture des tableaux des ouvertures ; on proscrit la pose dite « rénovation » ou la conservation des anciens dormants qui alourdissent les proportions des menuiseries et réduisent l'apport de lumière du jour.

- Privilégier la restauration des volets d'origine (ou le remplacement à l'identique), que ce soit des persiennes, des volets à deux battants composés de lames en bois verticales assemblées avec deux barres, sans écharpe, ou repliables dans le tableau.

- Conserver ou restaurer à l'identique les ouvrages en bois apparents à l'extérieur : pièces de charpente, consoles et contre fiches en bois chantourné, balcons, planches de rives et lambrequins, ... qui constituent des éléments de décor typiques de ces architectures.

- Adopter des teintes traditionnelles soutenues pour les volets et les portes d'entrée, (rouge, bleu, vert), avec des teintes plus claires pour les menuiseries, (nuances de gris colorés en rouge, bleu, vert, ...) ; Les teintes trop claires, (blanc), et trop sombres, (gris anthracite), sont à éviter.

Concernant les projets de restauration d'une construction de style maison bourgeoise d'inspiration classique, il convient de respecter les dispositions suivantes :

- **Volumes et couvertures :**

- Respecter les pentes de toitures existantes, conserver les coyaux en bas de pente, et la volumétrie générale, souvent basée sur une décomposition en plusieurs volumes, sachant que des adaptations de la volumétrie peuvent être admises à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairage des bâtiments proches;

- Conserver et restituer les éléments de décor des couvertures : épis de faîtage, faitages en lambrequin.

- En cas de réfection complète, utiliser l'ardoise si elle existe, la tuile mécanique dite « Marseille » en partie courante, tuiles canal hourdées au mortier bâtard pour le faîtage et les arêtiers.

- Dans tous les cas les tuiles seront en terre cuite de teinte naturelle à dominante rouge ou vieilles, Éviter les tuiles aux tons panachés, de teinte noire, ou vernissées.

- Les avant-toits, les consoles et contre fiches en bois peint seront conservées et restituées le cas échéant.

- Les rives, seront traitées avec un ourlet ou un couvre-joint en zinc, on évitera les tuiles à rabat « en équerre » recouvrant la planche de rive et qui la masquent car elles ne font pas partie des éléments de vocabulaire de l'architecture éclectique.

- Les souches de cheminées existantes seront conservées et restaurées, elles seront couvertes de tuiles canal de courant ou d'un chapeau métallique.

- Les effets de contraste marqués des revêtements des façades ou planches de rive avec les gouttières et descentes d'eaux pluviales sont proscrits hormis pour l'usage du zinc et du cuivre.



- **Façades :**

- Respecter les principes de composition des façades, (généralement basés sur une composition axiale des baies par volume, et l'alignement vertical des ouvertures et le rythme des percements existants et en cas de création d'ouvertures, privilégier la reprise des proportions des baies anciennes ; de ne pas modifier des percements existants selon de simples critères fonctionnels traduisant la fonction de la pièce sur la façade.

- Conserver les tableaux des ouvertures existantes, en cas de création d'ouvertures reprendre la même dimension de tableau.

- **Epidermes :**

- Conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages de baies. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.

- Les maçonneries protégées par un enduit originel à la chaux seront prioritairement restaurées ou refaits avec un mortier de chaux naturelle (tout apport de ciment est à éviter pour ne pas enfermer l'humidité) ; elles pourront recevoir un badigeon de teinte claire à base de chaux.

- Les enduits doivent être faits de façon à conserver la saillie des pierres appareillées d'encadrement de baies ou de chaînages d'angle.

- **Menuiseries :**

- Les nouvelles menuiseries devront correspondre à la forme et à la dimension des baies d'origine et restituer la décomposition en trois ou quatre carreaux selon la hauteur de la fenêtre, les menuiseries seront placées environ 15 centimètres du nu de la façade afin de conserver la lecture des tableaux des ouvertures ; on proscriera la pose dite « rénovation » ou la conservation des anciens dormants qui alourdissent les proportions des menuiseries et réduisent l'apport de lumière du jour.

- Privilégier la restauration des volets en bois (ou le remplacement à l'identique), à deux battants composés de lames en bois verticales assemblées avec deux barres horizontales, sans écharpe.

- Adopter des teintes traditionnelles soutenues pour les volets et les portes d'entrée, (rouge, bleu, vert), avec des teintes plus claires pour les menuiseries, (nuances de gris colorés en rouge, bleu, vert, ...) ; Les teintes trop claires, (blanc), et trop sombres, (gris anthracite), sont à éviter.

1.2.2.3. Prescriptions particulières aux constructions neuves

Prescriptions générales :

Toitures

Toitures à pentes :

Les toitures seront de deux à 4 pans. Leur pente sera fonction du principe de couverture, sans décrochement excessif (mais tourelles, clochetons, chiens assis,... sont autorisées), avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 %.

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale et pour les annexes de plus de 15m².

Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles de type canal ou d'aspect similaire, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, de type terre cuite naturelle, de teinte rouge à rouge-brun, vieillie, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur noir ou proche du noir sont interdites.

La tuile de Marseille de teinte rouge à rouge-brun est également autorisée.

Toits à pente faible ou nulle :

Les toitures à pente faible ou nulle sont interdites, sauf dans le cas de pergolas de moins de 15 m².



Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas ou de toitures de toit.

Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.

Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc, blanc cassé, gris clair.

Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, bleu marine, **anthracite**, ocre, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris beige, sable, blanc cassé **ou blanc**. Le nombre de couleurs par unité foncière est limité à deux.

Prescriptions spécifiques à la commune de Lévignacq disposant d'une Charte architecturale et paysagère intégrée en OAP « patrimoniales » du PLUi :

Concernant les projets de constructions nouvelles d'inspiration traditionnelle, il convient de respecter les dispositions suivantes :

- **Volumes et couvertures :**

- Privilégier des volumes simples et compacts en opérant une relecture des volumes de l'architecture traditionnelle landaise qui se caractérise par des volumes parallélépipédiques de proportion rectangulaire, couverts généralement avec des toits à deux, avec un maximum de quatre pentes.

- Choisir des pentes de toits comprises entre 35 et 40 %, avec des avant-toits généreux (d'environ 50 cm) y compris sur les façades pignons, ils viendront protéger les façades des intempéries et seront adaptés à la typologie bâtie choisie.

- Privilégier l'emploi de tuiles à emboîtement à fort galbe d'aspect « canal », en terre cuite de teinte naturelle à dominante rouge ou vieilles, dont la dimension correspondra de 10 à 12 tuiles au m², dans un souci d'harmonie avec les constructions existantes et pour respecter la tonalité générale des couvertures. Éviter les tuiles aux tons panachés, de teinte noire, ou vernissées.

- Les rives, seront traitées avec un rang de tuile canal en recouvrement sans bardelis, ou à base de bandes de rive en zinc munies d'un ourlet ; on évitera les tuiles à rabat « en équerre » recouvrant la planche de rive et qui la masquent car elles ne font pas partie des éléments de vocabulaire de l'architecture traditionnelle.

- Les gouttières, descentes d'eaux pluviales devront être de couleur assortie à la teinte de la façade ; le couleur doit se fondre dans la couleur des enduits car ce sont des éléments « techniques » qui ne méritent pas d'être mis en évidence avec un contraste de couleur.

- **Façades :**

- Réinterpréter les principes de composition des façades traditionnelles, (généralement basés sur le rythme régulier des percements, des ouvertures de proportion verticale, l'alignement vertical des ouvertures, ...) ; la composition de la façade ne doit pas se limiter à de simples critères fonctionnels traduisant la fonction de chaque pièce sur une façade.

- Choisir des tableaux de fenêtres de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,5 fois la largeur) qui possèdent l'avantage de faire entrer la lumière naturelle en profondeur dans les pièces.

- Des percements de grandes dimensions (baie vitrée) pourront être réalisés s'ils ne sont pas traités comme de simples ouvertures mais composés dans la façade par exemple à l'image d'un porche traditionnel.

- **Epidermes :**

- Privilégier les enduits de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent teinté dans la masse à l'exclusion de ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin ; les alternances de bandes d'enduits colorés horizontales ou verticales sont à éviter.

- Adopter des teintes claires : blanc, blanc cassé, sable clair par exemple pour les enduits.



- Les éventuels enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels cités ci-dessus.

- Quel que soit le système constructif choisi (maçonnerie traditionnelle, construction bois, ...), les revêtements de façades en bois massif sont également autorisés, on privilégiera bardages verticaux tels que voliges avec couvre-joint, clins verticaux, ... Dans la composition des façades, on pourra également associer des murs traités en enduit, à des parties traitées en bois, à condition qu'elles participent à l'expression en volume du bâtiment.

- Les bardages composites en fibres ciment-bois peintes ou en PVC sont interdits.

- **Menuiseries :**

- Placer les menuiseries en fond de tableau des encadrements des ouvertures afin de préserver la lecture des percements sur la façade. Dans le cas d'emploi de menuiseries en PVC ou aluminium on veillera à retrouver des proportions de cadre dormant, de montant et traverses d'ouvrant des menuiseries traditionnelles en bois.

- Éviter la mise en place de « petits bois » à l'intérieur des doubles vitrages.

- Adopter des teintes claires pour les menuiseries, (blanc, nuances de gris colorés : gris clair, gris beige, ...), et des teintes plus soutenues pour les volets et les portes d'entrée.

Concernant les projets de constructions nouvelles d'inspiration traditionnelle, il convient de respecter les dispositions suivantes :

- Concevoir le projet de construction avec une approche basée sur une réinterprétation des composantes de l'architecture traditionnelle landaise en abordant par exemple :

- Simplicité de la volumétrie,
- Pentes de toitures,
- Proportion entre hauteur de la façade et celle du toit,
- Rythme et proportions des ouvertures,

Il ne s'agit pour autant tomber dans le pastiche.

Enfin, la démarche de qualité environnementale et l'intégration des énergies renouvelables peuvent amener l'introduction de nouvelles formes et à exprimer une architecture contemporaine en relation avec son territoire.

1.2.2.4. Constructions annexes de moins de 15m² d'emprise au sol

Prescriptions générales :

Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale ou les matériaux suivants : bois ou matériau d'imitation du bois.

Les constructions d'aspect métallique sont interdites, sauf pour les constructions de moins de 5 m² non soumises à déclaration préalable.

Les couvertures des toitures en pente devront présenter un aspect « tuile », en cohérence avec la construction principale.

Un débord de toit de 0,25 mètres minimum (gouttière non comprise) est imposé pour les toitures en pente des annexes.

Les toitures à pente faible ou nulle sont autorisées.



Prescriptions spécifiques à la commune de Lévignacq disposant d'une charte architecturale et paysagère intégrée en OAP « patrimoniales » du PLUi :

Concernant les annexes d'inspiration agropastorale ou éclectiques, il convient de respecter les dispositions suivantes :

- **Volumes et couvertures :**

- Respecter la volumétrie générale, et les pentes de toitures existantes, généralement basée sur un volume simple et massif couvert de deux pans.

- Privilégier la conservation (ou la restauration avec des tuiles d'aspect équivalent) des couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », -

- En cas de réfection complète, privilégier l'utilisation de la tuile canal à talon dessous et des tuiles de récupération pour le dessus.

- A défaut, utiliser des tuiles à emboîtement à fort galbe d'aspect « canal » dont la dimension correspondra de 10 à 12 tuiles au m².

- Dans tous les cas les tuiles seront en terre cuite de teinte naturelle à dominante rouge ou vieilles, Éviter les tuiles aux tons panachés, de teinte noire, ou vernissées.

- Les avant-toits seront conservés et traités avec les chevrons apparents et des voliges.

- Les rives, seront traitées avec un rang de tuile canal en recouvrement avec ou sans bardelis, on évitera les tuiles à rabat « en équerre » recouvrant la planche de rive et qui la masquent car elles ne font pas partie des éléments de vocabulaire de l'architecture traditionnelle.

- **Façades :**

- Respecter les principes de composition des façades, (généralement basés sur la symétrie et l'alignement vertical des ouvertures et le rythme des percements existants et en cas de création d'ouvertures, privilégier la reprise des proportions des baies anciennes ; de ne pas modifier des percements existants selon de simples critères fonctionnels traduisant la fonction de la pièce sur la façade.

- Conserver les tableaux des ouvertures existantes, en cas de création d'ouvertures reprendre la même dimension de tableau.

- **Epidermes :**

- Conserver les façades en bois apparents afin de respecter leur image architecturale et la différenciation vis à vis des constructions principales.

- Sur les façades non visibles depuis l'espace public et/ou exposées aux intempéries, ces façades pourront recevoir un bardage en bois massif composé de lames horizontales ou d'un bardage vertical composé de voliges avec couvre-joints.

- **Menuiseries :**

- Les nouvelles menuiseries devront correspondre à la forme et à la dimension des baies d'origine et restituer la décomposition en trois ou quatre carreaux selon la hauteur de la fenêtre, les menuiseries seront placées environ 15 centimètres du nu de la façade afin de conserver la lecture des tableaux des ouvertures.

- Privilégier la restauration des volets en bois (ou le remplacement à l'identique), à deux battants composés de lames en bois verticales assemblées avec deux barres horizontales, sans écharpe.

Concernant les annexes nouvelles, il convient de respecter les dispositions suivantes :

- **Volumes et couvertures :**

- Pour les annexes accolées à la construction principale, elles seront conçues en cohérence avec la construction principale, (alignement de façade, pentes de toitures, matériaux apparents en façade et de couverture, ...) et pourront selon le cas être traitées sous la forme d'un volume à deux pentes ou en « appentis ».



- Pour les annexes isolées de la construction principale, privilégier des volumes simples en référence à l'architecture traditionnelle d'inspiration agropastorale qui se caractérise par des volumes de proportion rectangulaire, couverts généralement avec des toits à deux pentes.

- Choisir des pentes de toits comprises entre 35 et 40 %, avec des avant-toits en proportion de la taille de la construction, (minimum 30 cm) y compris sur les façades pignons, ils viendront protéger les façades des intempéries ; des pentes de toit plus importantes pourront être admises pour les couvertures réalisées en tuile mécanique dite « Marseille » en fonction des règles de l'Art.

- Dans un souci d'harmonie avec les constructions existantes sur la parcelle ou le voisinage, privilégier l'emploi soit de tuiles à emboîtement à fort galbe d'aspect « canal », dont la dimension correspondra de 10 à 12 tuiles au m², soit de tuiles mécaniques dite « Marseille », en terre cuite de teinte naturelle à dominante rouge ou vieilles, pour respecter la tonalité générale des couvertures. Éviter les tuiles aux tons panachés, de teinte noire, ou vernissées.

- Les rives, seront traitées avec un rang de tuile canal en recouvrement sans bardelis, ou à base de bandes de rive en zinc munies d'un ourlet ; on évitera les tuiles à rabat « en équerre » recouvrant la planche de rive et qui la masquent car elles ne font pas partie des éléments de vocabulaire de l'architecture traditionnelle.

- Les gouttières, descentes d'eaux pluviales devront être de couleur assortie à la teinte de la façade ; le couleur doit se fondre dans la couleur des enduits car ce sont des éléments « techniques » qui ne méritent pas d'être mis en évidence avec un contraste de couleur.

- **Façades :**

- Respecter les principes de composition des façades, (généralement basés sur la symétrie et l'alignement vertical des ouvertures et le rythme des percements) en référence à l'architecture traditionnelle d'inspiration agropastorale, ou à l'architecture de la construction principale dans le cas d'annexe accolée.

- **Epidermes :**

- Pour les annexes accolées à la construction principale, on pourra soit reprendre les matériaux apparents en façade de la construction principale soit utiliser des revêtements de façades en bois massif à base de bardages verticaux tels que voliges avec couvre-joint, clins verticaux.

- Pour les annexes isolées de la construction principale, on utilisera des revêtements de façades en bois massif à base de bardages verticaux tels que voliges avec couvre-joint, clins verticaux,

- Les bardages composites en fibres ciment-bois peintes, en PVC, ou en métal sont interdits quel que soit leur couleur.

1.2.2.5. Clôtures

Prescriptions générales :

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

De manière générale, les clôtures devront être implantées à minima à 5 m de tout écoulement (ruisseau, fossé, noue,...) pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien. Dans ce cas les clôtures seront perméables à l'écoulement des eaux.

- **Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf cas précisé au 1.2.1.1.**

- **Les clôtures sur voie ou emprise publique devront être constituées, soit :**

- d'un mur bahut enduit de 1,20 mètres de hauteur maximum situé à l'alignement de l'emprise publique et surmonté ou non d'un dispositif ouvragé à claire voie (grille, grillage, ferronnerie, ...) dont les parties « vides » représenteront au minimum 25% du dispositif, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre de haut.

- d'un grillage ou de lisses disjointes positionnées verticalement et ajourées, dont les parties « vides » représenteront au minimum 25% du dispositif répartie de façon régulière sur l'ensemble de la clôture, éventuellement implantés sur une murette de 0,50 m et éventuellement doublé par une haie. L'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètres de haut.



- Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.
- Les clôtures occultantes type écran sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, etc...).

- **Les clôtures sur limite séparative :**

Les clôtures, si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 1,80 mètres, qu'il s'agisse de murs pleins, de murs bahut surmontés de grilles, grillages ou d'éléments à claire-voie, ou bien d'autres dispositifs.

- **Les clôtures végétales :**

Les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

Prescriptions spécifiques à la commune de Lévignacq disposant d'une Charte architecturale et paysagère intégrée en OAP « patrimoniales » du PLUi :

- **Concernant les clôtures sur voie ou emprise publique :**

- Les murs de clôture d'origine existants et les portails d'entrée, identifiés au titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et portés sur le plan de repérage du petit patrimoine et du végétal remarquable, devront être conservés et restaurés à l'identique.

En cas de nécessité de créer un accès charretier dans ces murs de clôture, on s'attachera à reconstituer un sas d'entrée de proportion équivalente aux percements traditionnels.

- La hauteur maximale des nouvelles clôtures sur limite d'emprise publique est fixées à 1,60 mètres :

- Les bordures arasées ou dépassant du sol d'une dizaine de centimètres pour marquer la limite de propriété, planté de manière aléatoire et sur plusieurs plans d'arbustes d'essences locales variées à port libre, (non taillées), selon palette végétale de l'OAP patrimoine (3.2 du PLUi) ;
- Les haies vives d'essences locales variées à port libre, (non taillées,) n'excédant pas 2 mètres de hauteur selon palette végétale de l'OAP patrimoine (3.2 du PLUi), pouvant être doublées d'un grillage ou treillage métallique souple de teinte foncée. Pour mettre en valeur la haie arbustive, on pourra privilégier une implantation du grillage en retrait de 1,50 m par rapport à la limite d'emprise publique en respectant les dispositions du schéma en variante.
- Les murs traditionnels enduits, protégés par un élément de couronnement, (dits murs bahut), d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés d'une grille en fer forgé ou d'éléments verticaux à claire voie d'environ 30 mm de large espacés au minimum de deux fois la largeur.
- Privilégier la restauration des portails d'origine assortis aux clôtures anciennes d'origine composées d'un muret de soubassement et d'une grille en fer forgé, ou leur réfection à l'identique.
- Les portails seront conçus avec une hauteur identique à la hauteur de clôture et réalisés soit avec des barreaudages verticaux métalliques de forme simple, soit avec des éléments verticaux à claire voie d'environ 30 mm de large espacés au minimum de deux fois la largeur.
- Dans le cas d'une clôture composée d'un mur bahut, le portail pourra comporter une partie pleine en soubassement d'une hauteur identique à celle du mur bahut.

- **Concernant les clôtures sur limites séparatives :**

- Les murs de clôture d'origine existants identifiés au titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et portés sur le plan de repérage du petit patrimoine et du végétal remarquable, devront être conservés et restaurés à l'identique.

- Dans la bande comprise entre la limite d'emprise publique et la façade avant de la construction principale, la clôture des limites séparatives latérales sera traitée de la même manière que la limite sur emprise publique.



- Au-delà de cette bande, la hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives est fixée à 1,80 m.

- Sur limites séparatives seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique souple de teinte foncée, éventuellement doublées intérieurement, soit de plantes grimpantes soit d'arbustes formant des haies vives d'essences locales variées à port libre, (non taillées,), selon palette végétale de l'OAP patrimoine (3.2 du PLUi).

1.2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

1.2.3.1. Espaces boisés classés à protéger ou à créer

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface de protection à prendre en compte correspond à la matérialisation sur le règlement graphique (zonage) d'une trame spécifique à l'Espace Boisé Classé. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

1.2.3.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

1.2.3.3. Aménagement paysager et plantations

Espaces Libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres. Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

La conservation des plantations existantes pourra être exigée, ainsi que le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Plantations

Quelle que soit la profondeur de la parcelle, lorsque la zone urbaine jouxte une zone agricole, une zone tampon paysagère doit être proposée. Elle sera composée d'un aménagement paysager de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 2 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.



Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 4 places.

Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

1.2.4. STATIONNEMENT

Toute création d'aire de stationnement doit respecter les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement décrites dans les dispositions générales du présent règlement et doivent être respectées.

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation.

1.2.4.1. Constructions neuves à usage d'habitation

Une place de stationnement minimum doit être créée par logement.

Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, deux places de stationnement minimum doivent être créées par logement. Il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

- **Obligations minimales pour le stationnement vélo :**

Dans le cadre d'un ensemble d'habitations, sous la forme d'un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, il est attendu à minima :

- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
- 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

1.2.4.2. Stationnement pour les constructions neuves recevant du public ou installations ouvertes au public :

Le nombre de places de stationnement doit répondre au besoin du projet, en respectant les minimums suivants :

- **constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif :** non règlementé
- **constructions à destination d'hébergement :** 1 place pour 3 lits
- **constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) :**
 - pas d'obligation pour les bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m²,
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².
- **constructions à destination d'activités commerciales :**
 - pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 100 m²,
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².
- **constructions à destination d'activité artisanale ou ne relevant pas des autres catégories d'activités :**



- pas d'obligation pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² (hors surfaces de réserves),
- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

- **Obligations minimales pour le stationnement vélo :**

Il est attendu à minima dans le cadre de bâtiments :

- accueillant un service public, un nombre d'emplacements équivalent à :
 - 15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment, et ;
 - 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment ;
- à usage industriel ou tertiaire, un nombre d'emplacements équivalent à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;
- constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, un nombre d'emplacements équivalent à 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

1.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones du PLUi.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-24400857-20250630-DEL2025046D-DE





2. REGLEMENT DE LA ZONE UB

Caractère dominant de la zone

La zone UB correspond aux espaces urbanisés en périphérie des espaces historiques de centre-bourg sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes. Ces espaces urbains se sont développés sous forme pavillonnaire. Ils ont pour vocation d'accueillir principalement de l'habitat, mais aussi des équipements, activités et aménagements divers compatibles avec la proximité de l'habitat.

Les règles d'implantation des constructions suivent des règles moins rigoureuses qu'en zone UA. Néanmoins, compte-tenu de la proximité entre la zone UB et les zones urbaines historiques dotées de commerces et services de proximité et d'équipements publics, et de leur morphologie pavillonnaire, la zone UB doit tendre vers plus de densité.

Au sein de la zone UB, plusieurs secteurs existent :

- **Le secteur UBa** : zone du bourg de Mixe, en raison de problématique d'assainissement des eaux usées,
- **Le secteur UBh** : zone pavillonnaire sans mixité des fonctions possible pour préserver le caractère résidentiel de la zone,
- **Le secteur UBI** à Saint-Julien-en-Born et Lit-et-Mixe, afin de prendre en considération les particularités du contexte urbain des villages de Contis et des Pélindres.
- **Le secteur UBs** : zone destinée à accueillir de l'hébergement saisonnier.



2.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

2.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS

2.1.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisée sous conditions, excepté en secteur UBs	En secteur UBa , toute nouvelle construction à usage d'habitation est interdite, en attente de la création d'un réseau d'assainissement collectif. Seules les extensions et annexes à la construction principale sont autorisées.
	Hébergement	Autorisée sous conditions	Les hébergements sont autorisés dans l'ensemble de la zone. En secteur UBs , seuls les hébergements sont autorisés sous réserve d'être destination d'un public de saisonniers
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée sous conditions	Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat. En secteurs UBh et UBI seules sont autorisées les extensions du bâti existant sans création de nouvelles activités.
	Restauration	Autorisée sous conditions	En secteurs UBh et UBI seules sont autorisées les extensions du bâti existant sans création de nouvelles activités.
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée sous conditions	En secteurs UBh et UBI seules sont autorisées les extensions du bâti existant sans création de nouvelles activités.
	Cinéma	Autorisée sous conditions	En secteurs UBh et UBI seules sont autorisées les extensions du bâti existant sans création de nouvelles activités.
	Hotels	Autorisée sous conditions	En secteurs UBh et UBI seules sont autorisées les extensions du bâti existant sans création de nouvelles activités.



	Autres hébergements touristiques	Autorisée sous conditions	En secteurs UBh et UBI seules sont autorisées les extensions du bâti existant sans création de nouvelles activités.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée sous conditions	En secteur UBh cette sous-destination est interdite.
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée sous conditions	En secteur UBh cette sous-destination est interdite.
	Équipements sportifs	Autorisée sous conditions	En secteur UBh cette sous-destination est interdite.
	Lieux de culte	Autorisée	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée sous conditions	En secteur UBh cette sous-destination est interdite.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Autorisée sous conditions	En secteur UBh cette sous-destination est interdite.
	Centre des congrès et d'exposition	Autorisée sous conditions	En secteur UBh cette sous-destination est interdite.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: <ul style="list-style-type: none"> - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	



Dans les secteurs en contact avec les zones d'aléa fort « feu de forêt » toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra respecter les règles décrites au '5.15. Secteurs d'aléa incendie de forêt' du chapitre 'Dispositions générales'.

Dans les zones de risque d'inondation par remontées de nappe comprises dans les secteurs d'aléa « zones potentiellement sujettes au débordement de nappe » et « zones potentiellement sujettes aux inondations de cave » établis à partir des éléments du porter à connaissance du BRGM à la date d'établissement du PLUi, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- les sous-sols sont interdits,
- le plancher de toute construction autorisée (dont annexes) doit être surélevé au minimum de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel,
- en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

En secteur UBI, soumis au risque submersion marine, toute construction nouvelle est interdite.

2.1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

Dans les secteurs de préservation commerciale, est interdit le changement de destination des locaux en rez-de-chaussée à destination commerciale ou de services assimilés vers une autre destination que celle du commerce et activités de service, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.

Mixité sociale

Sur les communes de Léon et Vielle Saint-Girons, lors de toute opération concourant à la création et/ou à la réhabilitation de 10 logements et plus, 20% du nombre de logements doit être destiné à une offre sociale (logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété financés par un prêt aidé de l'État, et/ou conventionnés avec l'ANAH en application du Code de la construction et de l'habitation) avec arrondi du résultat à l'unité inférieure.

A Saint-Julien-en-Born, sur les secteurs identifiés au règlement graphique (zonage), lors de toute opération concourant à la création et/ou à la réhabilitation de 10 logements et plus :

- 30% du nombre de logements doit être destiné à une offre locative sociale ;
- 30% du nombre de logements doit être destiné à de l'accession sociale ;
- 30% du nombre de logements doit être destiné à de l'accession libre.

L'ensemble des dispositions ci-dessus s'appliquent :

- aux constructions neuves ;
- aux logements créés par changement de destination, avec ou sans travaux ;
- aux opérations de réhabilitation, de rénovation, de travaux de mises aux normes de décence, de logements et/ou immeubles ;
- aux opérations d'agrandissement et/ou de divisions d'immeubles et/ou logements existants ; et ce, que ces opérations soient ou non soumises à déclaration préalable ou permis de construire, qu'il s'agisse d'un seul immeuble et/ou parcelle ou d'un groupe d'immeubles et/ou parcelles contiguës ou situés dans une unité foncière solidaire.

2.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans Objet.



2.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Une adaptation de l'ensemble des dispositions ci-dessous pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération, au titre des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles devront respecter les règles de recul suivantes :

Communes concernées	N° route	Recul minimum par rapport à l'axe de la voie
Castets	A 63	100 mètres
Vielle Saint-Girons / Saint-Julien en Born / Léon / Lit-et-Mixe	RD 652	50 mètres
Castets	RD 947	75 mètres
Saint-Julien en Born	RD 38	50 mètres
Castets	RD 947 (Route de Bayonne)	75 mètres
Castets / Taller / Linxe / Vielle-Saint-Girons	RD 42	35 mètres
Castets / Saint-Michel-Escalus / Léon	RD 142	35 mètres
Léon	RD 16	35 mètres
Uza / Saint-Julien en Born (route de Mézos) / Lévignacq	RD 41	35 mètres
Castets / Linxe / Lévignacq / Uza	RD 5	25 mètres
Saint-Julien en Born (route de Mézos)	RD 41 (route de Contis) et RD 167	25 mètres
Vielle-Saint-Girons	RD 42	25 mètres
Lit-et-Mixe	RD 88	25 mètres
Léon	RD 409	25 mètres
Lit-et-Mixe / Uza	RD 66	15 mètres
Lévignacq	RD 105	15 mètres
Taller	RD 140	15 mètres
Vielle Saint-Girons	RD 328	15 mètres
Léon	RD 142	15 mètres
Saint-Julien-en-Born	RD 166	15 mètres
Vielle-Saint-Girons	RD 328	15 mètres
Lit-et-Mixe	RD 340	15 mètres
Linxe / Saint-Michel-Escalus	RD 374	15 mètres
Léon / Castets	RD 378	15 mètres
Linxe / Vielle-Saint-Girons	RD 382	15 mètres
Linxe / Lit-et-Mixe	RD 397	15 mètres
Lit-et-Mixe	RD 403	15 mètres
Linxe	RD 419	15 mètres

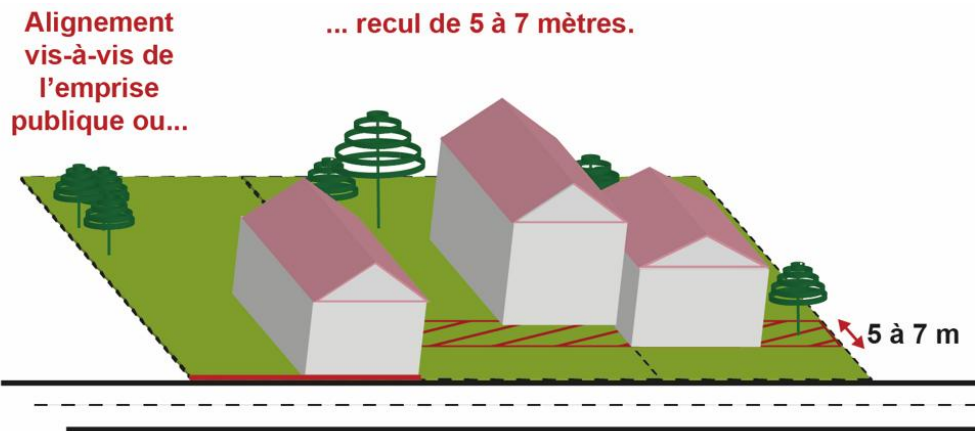
Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation, Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 15 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer.



En agglomération, les constructions principales doivent être implantées en tous points à une des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer soit :

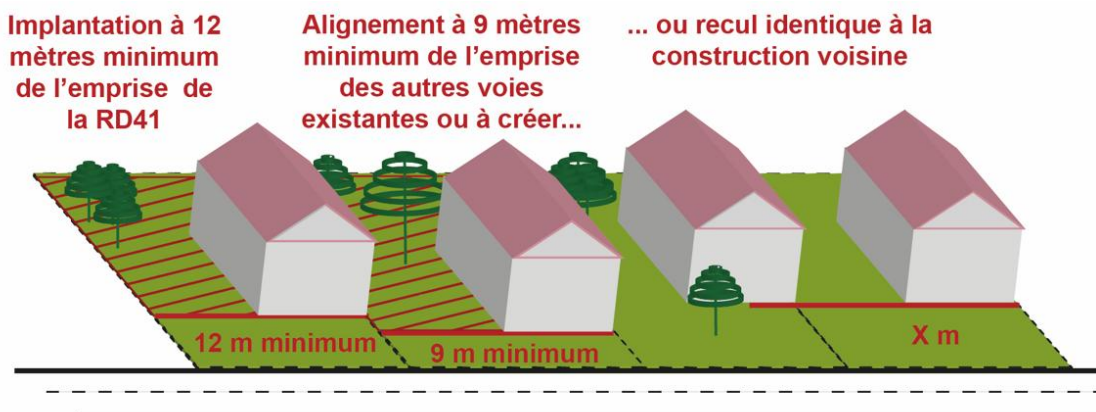
- à l'alignement ;
- à une distance comprise entre 5 et 7 mètres.

La règle s'applique sur une seule des voies ou emprise.



En secteur UBI, les constructions principales doivent être implantées en tous points :

- Soit à 12 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD41 ;
- Soit à 9 mètres minimum en retrait de l'axe des autres voies existantes ou à créer ;
- Soit selon un recul identique à la construction principale située sur une des parcelles mitoyennes ou en mitoyenneté de la limite séparative latérale.



Dans le cas d'une extension de construction principale existante à la date d'approbation du PLUi, et ne respectant pas les règles de recul précédentes, celle-ci devra respecter l'alignement de la construction existante (extension latérale ou arrière possible).

Les annexes non accolées doivent être implantées en tous points à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ou respecter un retrait de 5 mètres minimum. Les constructions annexes de moins de 15m² d'emprise au sol et les piscines sont interdites à l'alignement de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer.

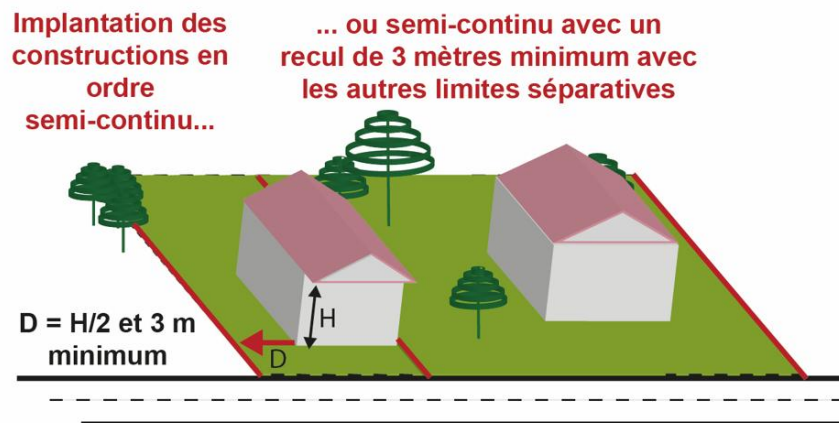
Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées en second rideau sous réserve de l'existence d'une bande d'accès de 3,5 mètres de largeur minimum.



2.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions principales doivent être implantées en tous points :

- Soit en ordre semi-continu, sur l'une des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance (D) minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera $D=H/2$ avec un minimum de 3 mètres. H étant la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Soit en ordre discontinu. Dans ce cas, le recul vis-à-vis des limites séparatives devra être de 3 mètres minimum.



Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain :

- Dans le cas d'une extension de construction principale, celle-ci pourra respecter l'alignement de la construction existante, sans augmentation de la non-conformité.
- les annexes non accolées (hors piscine) de moins de 15m² d'emprise au sol peuvent être implantées en même temps sur les limites séparatives et de fond de parcelle.
- les annexes non accolées de moins de 15m² et piscines peuvent déroger au précédent paragraphe, toutefois, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètres (distance entre le bord extérieur du bassin et la limite séparative).

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

Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen, l'implantation des clôtures devra assurer le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou noues, et devront être perméables à l'écoulement des eaux.

La distance entre toute construction (y compris annexe) et tout émissaire (crête de berge) nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales (ruisseau, fossé, noue,...) doit respecter les distances suivantes :

- o Largeur de l'émissaire inférieure ou égale à 2 m : distance de 5 m
- o Application d'un coefficient 2 au-delà de 2 m avec maintien d'une distance minimale de 5 m
- o Distance plafonnée à 30 mètres

2.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être édifiées soit en contiguïté, soit en retrait l'une de l'autre.



L'implantation non contiguë de plusieurs habitations sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- Une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- Une porte non vitrée,
- Une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

Les annexes et piscines peuvent déroger au précédent alinéa.

2.2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 50 %.

En secteur UBa de Mixe :

- l'emprise au sol maximale des annexes est limitée à 50 m² chacune
- l'emprise au sol des extensions est limitée à 30% de l'emprise de la construction initiale.

En secteur UBI : l'emprise au sol maximale des constructions sera de 30%.

2.2.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des nouvelles constructions principales est fixée à 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Si la nouvelle construction principale est contiguë à un bâtiment d'une hauteur supérieure ayant la même destination, elle pourra déroger à la règle de hauteur, dans la limite de celle de la construction existante.

La hauteur maximale des annexes à la construction principale est fixée à 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En secteur UBI, la hauteur maximale des constructions est de 6 mètres à l'égout du toit ou 7,50 mètres au faîtage.

2.2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

Les équipements publics ou d'intérêt collectif dérogent à l'ensemble des prescriptions intégrées au présent chapitre 2.2.2.

Il est rappelé que certaines constructions peuvent faire l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il conviendra alors de se référer aux prescriptions énoncées dans les dispositions situées en annexe du présent règlement.

2.2.2.1. Dispositions générales

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».



Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, agglos...) seront obligatoirement enduits ou bénéficieront d'un bardage. Leur emploi brut est interdit.

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

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

2.2.2.2. Prescriptions particulières à la restauration, extension ou changement de destination d'une construction existante

Restauration et/ou extension de l'existant :

- toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur de l'existant, s'attachera à prendre en compte et à respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de ses façades, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations ;

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

- les extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Le changement de destination :

- forme, plan et volume général du bâti doivent préserver l'allure générale du bâtiment originel ;
- les éléments traditionnels existants doivent être conservés ;
- le percement ou l'agrandissement de nouvelles ouvertures devra rechercher l'équilibre des masses des façades,
- les nouveaux matériaux et couleurs devront être compatibles avec les matériaux et couleurs d'origine.

2.2.2.3. Prescriptions particulières aux constructions neuves

Prescriptions générales :

Toitures

Toitures à pentes :

Les toitures seront de deux à six pans. Leur pente sera fonction du principe de couverture, sans décrochement excessif (mais tourelles, clochetons, chiens assis,... sont autorisés), avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 %.

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale et pour les annexes de plus de 15m².

Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles de type canal ou d'aspect similaire, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, de type terre cuite naturelle, de teinte rouge à rouge-brun, vieillie, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur noir ou proche du noir sont interdites.

La tuile de Marseille de teinte rouge à rouge-brun est également autorisée.

Toits à pente faible ou nulle : les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,



- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs,...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit.

Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.

Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc, blanc cassé, gris clair.

Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, bleu marine, **anthracite**, ocre, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris beige, sable, blanc cassé **ou blanc**. Le nombre de couleurs par unité foncière est limité à deux.

Prescriptions spécifiques à la commune de Lévignacq disposant d'une Charte architecturale et paysagère intégrée en OAP « patrimoniales » du PLUi :

Concernant les projets de constructions nouvelles d'inspiration traditionnelle, il convient de respecter les dispositions suivantes :

- **Volumes et couvertures :**

- Privilégier des volumes simples et compacts en opérant une relecture des volumes de l'architecture traditionnelle landaise qui se caractérise par des volumes parallélépipédiques de proportion rectangulaire, couverts généralement avec des toits à deux, avec un maximum de quatre pentes.

- Choisir des pentes de toits comprises entre 35 et 40 %, avec des avant-toits généreux (d'environ 50 cm) y compris sur les façades pignons, ils viendront protéger les façades des intempéries et seront adaptés à la typologie bâtie choisie.

- Privilégier l'emploi de tuiles à emboîtement à fort galbe d'aspect « canal », en terre cuite de teinte naturelle à dominante rouge ou vieilles, dont la dimension correspondra de 10 à 12 tuiles au m², dans un souci d'harmonie avec les constructions existantes et pour respecter la tonalité générale des couvertures. Éviter les tuiles aux tons panachés, de teinte noire, ou vernissées.

- Les rives, seront traitées avec un rang de tuile canal en recouvrement sans bardelis, ou à base de bandes de rive en zinc munies d'un ourlet ; on évitera les tuiles à rabat « en équerre » recouvrant la planche de rive et qui la masquent car elles ne font pas partie des éléments de vocabulaire de l'architecture traditionnelle.

- Les gouttières, descentes d'eaux pluviales devront être de couleur assortie à la teinte de la façade ; le couleur doit se fondre dans la couleur des enduits car ce sont des éléments « techniques » qui ne méritent pas d'être mis en évidence avec un contraste de couleur.

- **Façades :**

- Réinterpréter les principes de composition des façades traditionnelles, (généralement basés sur le rythme régulier des percements, des ouvertures de proportion verticale, l'alignement vertical des ouvertures, ...) ; la composition de la façade ne doit pas se limiter à de simples critères fonctionnels traduisant la fonction de chaque pièce sur une façade.

- Choisir des tableaux de fenêtres de proportions verticales (hauteur supérieure ou égale à 1,5 fois la largeur) qui possèdent l'avantage de faire entrer la lumière naturelle en profondeur dans les pièces.

- Des percements de grandes dimensions (baie vitrée) pourront être réalisés s'ils ne sont pas traités comme de simples ouvertures mais composés dans la façade par exemple à l'image d'un porche traditionnel.

- **Epidermes :**

- Privilégier les enduits de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent teinté dans la masse à l'exclusion de ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin ; les alternances de bandes d'enduits colorés horizontales ou verticales sont à éviter.



- Adopter des teintes claires : blanc, blanc cassé, sable clair par exemple pour les enduits.
- Les éventuels enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels cités ci-dessus.
- Quel que soit le système constructif choisi (maçonnerie traditionnelle, construction bois, ...), les revêtements de façades en bois massif sont également autorisés, on privilégiera bardages verticaux tels que voliges avec couvre-joint, clins verticaux, ... Dans la composition des façades, on pourra également associer des murs traités en enduit, à des parties traitées en bois, à condition qu'elles participent à l'expression en volume du bâtiment.
- Les bardages composites en fibres ciment-bois peintes ou en PVC sont interdits.

- **Menuiseries :**

- Placer les menuiseries en fond de tableau des encadrements des ouvertures afin de préserver la lecture des percements sur la façade. Dans le cas d'emploi de menuiseries en PVC ou aluminium on veillera à retrouver des proportions de cadre dormant, de montant et traverses d'ouvrant des menuiseries traditionnelles en bois.
- Éviter la mise en place de « petits bois » à l'intérieur des doubles vitrages.
- Adopter des teintes claires pour les menuiseries, (blanc, nuances de gris colorés : gris clair, gris beige, ...), et des teintes plus soutenues pour les volets et les portes d'entrée.

Concernant les projets de constructions nouvelles d'inspiration traditionnelle, il convient de respecter les dispositions suivantes :

- Concevoir le projet de construction avec une approche basée sur une réinterprétation des composantes de l'architecture traditionnelle landaise en abordant par exemple :
 - Simplicité de la volumétrie,
 - Pentes de toitures,
 - Proportion entre hauteur de la façade et celle du toit,
 - Rythme et proportions des ouvertures,

Il ne s'agit pour autant tomber dans le pastiche.

Enfin, la démarche de qualité environnementale et l'intégration des énergies renouvelables peuvent amener l'introduction de nouvelles formes et à exprimer une architecture contemporaine en relation avec son territoire.

2.2.2.4. Constructions annexes de moins de 15m² d'emprise au sol

Prescriptions générales

Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale ou les matériaux suivants : bois ou matériau d'imitation du bois.

Les constructions d'aspect métallique sont interdites.

Les couvertures des toitures en pente devront présenter un aspect « tuile », en cohérence avec la construction principale.

Un débord de toit de 0,25 mètres minimum (gouttière non comprise) est imposé pour les toitures en pente des annexes.

Les toitures à pente faible ou nulle sont autorisées.



Prescriptions spécifiques à la commune de Lévignacq disposant d'une charte architecturale et paysagère intégrée en OAP « patrimoniales » du PLUi :

Concernant les annexes d'inspiration agropastorale ou éclectiques, il convient de respecter les dispositions suivantes :

• **Volumes et couvertures :**

- Respecter la volumétrie générale, et les pentes de toitures existantes, généralement basée sur un volume simple et massif couvert de deux pans.
- Privilégier la conservation (ou la restauration avec des tuiles d'aspect équivalent) des couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal »,-
- En cas de réfection complète, privilégier l'utilisation de la tuile canal à talon dessous et des tuiles de récupération pour le dessus.
- A défaut, utiliser des tuiles à emboîtement à fort galbe d'aspect « canal » dont la dimension correspondra de 10 à 12 tuiles au m².
- Dans tous les cas les tuiles seront en terre cuite de teinte naturelle à dominante rouge ou vieilles, Éviter les tuiles aux tons panachés, de teinte noire, ou vernissées.
- Les avant-toits seront conservés et traités avec les chevrons apparents et des voliges.
- Les rives, seront traitées avec un rang de tuile canal en recouvrement avec ou sans bardelis, on évitera les tuiles à rabat « en équerre » recouvrant la planche de rive et qui la masquent car elles ne font pas partie des éléments de vocabulaire de l'architecture traditionnelle.

• **Façades :**

- Respecter les principes de composition des façades, (généralement basés sur la symétrie et l'alignement vertical des ouvertures et le rythme des percements existants et en cas de création d'ouvertures, privilégier la reprise des proportions des baies anciennes ; de ne pas modifier des percements existants selon de simples critères fonctionnels traduisant la fonction de la pièce sur la façade.
- Conserver les tableaux des ouvertures existantes, en cas de création d'ouvertures reprendre la même dimension de tableau.

• **Epidermes :**

- Conserver les façades en bois apparents afin de respecter leur image architecturale et la différenciation vis à vis des constructions principales.
- Sur les façades non visibles depuis l'espace public et/ou exposées aux intempéries, ces façades pourront recevoir un bardage en bois massif composé de lames horizontales ou d'un bardage vertical composé de voliges avec couvre-joints.

• **Menuiseries :**

- Les nouvelles menuiseries devront correspondre à la forme et à la dimension des baies d'origine et restituer la décomposition en trois ou quatre carreaux selon la hauteur de la fenêtre, les menuiseries seront placées environ 15 centimètres du nu de la façade afin de conserver la lecture des tableaux des ouvertures.
- Privilégier la restauration des volets en bois (ou le remplacement à l'identique), à deux battants composés de lames en bois verticales assemblées avec deux barres horizontales, sans écharpe.

Concernant les annexes nouvelles, il convient de respecter les dispositions suivantes :

• **Volumes et couvertures :**

- Pour les annexes accolées à la construction principale, elles seront conçues en cohérence avec la construction principale, (alignement de façade, pentes de toitures, matériaux apparents en façade et de couverture, ...) et pourront selon le cas être traitées sous la forme d'un volume à deux pentes ou en « appentis ».



- Pour les annexes isolées de la construction principale, privilégier des volumes simples en référence à l'architecture traditionnelle d'inspiration agropastorale qui se caractérise par des volumes de proportion rectangulaire, couverts généralement avec des toits à deux pentes.

- Choisir des pentes de toits comprises entre 35 et 40 %, avec des avant-toits en proportion de la taille de la construction, (minimum 30 cm) y compris sur les façades pignons, ils viendront protéger les façades des intempéries ; des pentes de toit plus importantes pourront être admises pour les couvertures réalisées en tuile mécanique dite « Marseille » en fonction des règles de l'Art.

- Dans un souci d'harmonie avec les constructions existantes sur la parcelle ou le voisinage, privilégier l'emploi soit de tuiles à emboîtement à fort galbe d'aspect « canal », dont la dimension correspondra de 10 à 12 tuiles au m², soit de tuiles mécaniques dite « Marseille », en terre cuite de teinte naturelle à dominante rouge ou vieilles, pour respecter la tonalité générale des couvertures. Éviter les tuiles aux tons panachés, de teinte noire, ou vernissées.

- Les rives, seront traitées avec un rang de tuile canal en recouvrement sans bardelis, ou à base de bandes de rive en zinc munies d'un ourlet ; on évitera les tuiles à rabat « en équerre » recouvrant la planche de rive et qui la masquent car elles ne font pas partie des éléments de vocabulaire de l'architecture traditionnelle.

- Les gouttières, descentes d'eaux pluviales devront être de couleur assortie à la teinte de la façade ; leur couleur doit se fondre dans la couleur des enduits car ce sont des éléments « techniques » qui ne méritent pas d'être mis en évidence avec un contraste de couleur.

- **Façades :**

- Respecter les principes de composition des façades, (généralement basés sur la symétrie et l'alignement vertical des ouvertures et le rythme des percements) en référence à l'architecture traditionnelle d'inspiration agropastorale, ou à l'architecture de la construction principale dans le cas d'annexe accolée.

- **Epidermes :**

- Pour les annexes accolées à la construction principale, on pourra soit reprendre les matériaux apparents en façade de la construction principale soit utiliser des revêtements de façades en bois massif à base de bardages verticaux tels que voliges avec couvre-joint, clins verticaux.

- Pour les annexes isolées de la construction principale, on utilisera des revêtements de façades en bois massif à base de bardages verticaux tels que voliges avec couvre-joint, clins verticaux,

- Les bardages composites en fibres ciment-bois peintes, en PVC, ou en métal sont interdits quel que soit leur couleur.

2.2.2.5. Clôtures

Prescriptions générales :

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

De manière générale, les clôtures devront être implantées à minima à 5 m de tout écoulement (ruisseau, fossé, noue,...) pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien. Dans ce cas les clôtures seront perméables à l'écoulement des eaux. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- **Les clôtures sur voie ou emprise publique devront être constituées, soit :**

- d'un mur bahut enduit de 1,20 mètre de hauteur maximum situé à l'alignement de l'emprise publique et surmonté ou non d'un dispositif ouvragé à claire voie (grille, grillage, ferronnerie, ...) dont les parties « vides » représenteront au minimum 25% du dispositif, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre de haut.

- d'un grillage ou de lisses disjointes positionnées verticalement et ajourées dont les parties « vides » représenteront au minimum 25% du dispositif répartie de façon régulière sur l'ensemble de la clôture, éventuellement implantés sur une murette de 0,50 m et éventuellement doublé par une haie. L'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre de haut.



- Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.
- Les clôtures occultantes type écran sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, etc...).

- **Les clôtures sur limite séparative :**

Les clôtures, si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 1,80 mètre, qu'il s'agisse de murs pleins, de murs bahut surmontés de grilles, grillages ou d'éléments à claire-voie, ou bien d'autres dispositifs.

- **Les clôtures végétales :**

Les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

Prescriptions spécifiques à la commune de Lévignacq disposant d'une Charte architecturale et paysagère intégrée en OAP « patrimoniales » du PLUi :

- **Concernant les clôtures sur voie ou emprise publique :**

- La hauteur maximale des nouvelles clôtures sur limite d'emprise publique est fixées à 1,60 mètres :

- Les bordures arasées ou dépassant du sol d'une dizaine de centimètres pour marquer la limite de propriété, planté de manière aléatoire et sur plusieurs plans d'arbustes d'essences locales variées à port libre, (non taillées), selon palette végétale de l'OAP patrimoine (3.2 du PLUi) ;
- Les haies vives d'essences locales variées à port libre, (non taillées,) n'excédant pas 2 mètres de hauteur selon palette végétale de l'OAP patrimoine (3.2 du PLUi), pouvant être doublées d'un grillage ou treillage métallique souple de teinte foncée. Pour mettre en valeur la haie arbustive, on pourra privilégier une implantation du grillage en retrait de 1,50 m par rapport à la limite d'emprise publique en respectant les dispositions du schéma en variante.
- Les murs traditionnels enduits, protégés par un élément de couronnement, (dits murs bahut), d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés d'une grille en fer forgé ou d'éléments verticaux à claire voie d'environ 30 mm de large espacés au minimum de deux fois la largeur.
- Les portails seront conçus avec une hauteur identique à la hauteur de clôture et réalisés soit avec des barreaudages verticaux métalliques de forme simple, soit avec des éléments verticaux à claire voie d'environ 30 mm de large espacés au minimum de deux fois la largeur.
- Dans le cas d'une clôture composée d'un mur bahut, le portail pourra comporter une partie pleine en soubassement d'une hauteur identique à celle du mur bahut.

- **Concernant les clôtures sur limites séparatives :**

- Au-delà de cette bande, la hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives est fixée à 1,80 m.

- Sur limites séparatives seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique souple de teinte foncée, éventuellement doublées intérieurement, soit de plantes grimpantes soit d'arbustes formant des haies vives d'essences locales variées à port libre, (non taillées,), selon palette végétale de l'OAP patrimoine (3.2 du PLUi).



2.2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.2.3.1. Espaces boisés classés à protéger ou à créer

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface de protection à prendre en compte correspond à la matérialisation sur le règlement graphique (zonage) d'une trame spécifique à l'Espace Boisé Classé. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

2.2.3.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

2.2.3.3. Aménagement paysager et plantations

Espaces Libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres. Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

La conservation des plantations existantes pourra être exigée, ainsi que le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Plantations

Quelle que soit la profondeur de la parcelle, lorsque la zone urbaine jouxte une zone agricole, une zone tampon paysagère doit être proposée. Elle sera composée d'un aménagement paysager de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 2 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 4 places.

Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.



2.2.4. STATIONNEMENT

Toute création d'aire de stationnement doit respecter les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement décrites dans les dispositions générales du présent règlement et doivent être respectées.

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

2.2.4.1. Constructions neuves à usage d'habitation

Deux places de stationnement minimum doivent être créées par logement.

Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, deux places de stationnement minimum doivent être créées par logement. Il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

- **Obligations minimales pour le stationnement vélo :**

Dans le cadre d'un ensemble d'habitations, sous la forme d'un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, il est attendu à minima :

- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
- 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

2.2.4.2. Stationnement pour les constructions neuves recevant du public ou installations ouvertes au public :

Le nombre de places de stationnement doit répondre au besoin du projet, en respectant les minimums suivants :

- **constructions à destination d'hébergement :** 1 place pour 3 lits
- **constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) :**
 - pas d'obligation pour les bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m²,
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².
- **constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories ci-avant :**
 - pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 100 m²,
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².
- **constructions à destination d'activité artisanale ou ne relevant pas des autres catégories d'activités :**
 - pas d'obligation pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² (hors surfaces de réserves),
 - 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

- **Obligations minimales pour le stationnement vélo :**

Il est attendu à minima dans le cadre de bâtiments :

- accueillant un service public, un nombre d'emplacements équivalent à :
 - 15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment, et ;
 - 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment ;
- à usage industriel ou tertiaire, un nombre d'emplacements équivalent à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;



- constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, un nombre d'emplacements équivalent à 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

2.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones du PLUi.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-24400857-20250630-DEL2025046D-DE





3. REGLEMENT DE LA ZONE UC

Caractère dominant de la zone

La zone UC correspond aux espaces urbanisés sur les écarts repérés comme Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) au titre de la loi Littoral, pour les communes en loi littoral de la Communauté de Communes. Ces espaces urbains se sont développés sous forme pavillonnaire. Ils ont pour vocation d'accueillir de l'habitat et éventuellement des équipements publics.

Les règles d'implantation des constructions suivent des règles moins rigoureuses qu'en zone UA en ce qui concerne la relation des constructions vis-à-vis des emprises publiques, en revanche elles sont plus rigoureuses dans la recherche d'une limitation de la banalisation de ces espaces (limitation de l'imperméabilisation des sols,...). La zone UC doit, elle aussi, aller vers plus de densité, essentiellement en comblant les espaces libres tout en conservant le caractère et la morphologie urbaine existante.



3.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

3.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS

3.1.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisée	
	Hébergement	Autorisée	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdite	
	Restauration	Interdite	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite	
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée sous conditions	Les équipements et installations publics et ou d'intérêt collectif sont autorisés.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée	
	Équipements sportifs	Autorisée	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Interdite	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la	Interdit	



disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...		
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: <ul style="list-style-type: none"> - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

Dans les secteurs en contact avec les zones d'aléa fort « feu de forêt » toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra respecter les règles décrites au '5.15. Secteurs d'aléa incendie de forêt' du chapitre 'Dispositions générales'.

Dans les zones de risque d'inondation par remontées de nappe comprises dans les secteurs d'aléa « zones potentiellement sujettes au débordement de nappe » et « zones potentiellement sujettes aux inondations de cave » établis à partir des éléments du porter à connaissance du BRGM à la date d'établissement du PLUI, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- les sous-sols sont interdits,
- le plancher de toute construction autorisée (dont annexes) doit être surélevé au minimum de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel,
- en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

3.1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

3.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans Objet.



3.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Une adaptation de l'ensemble des dispositions ci-dessous pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

3.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération, au titre des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles devront respecter les règles de recul suivantes :

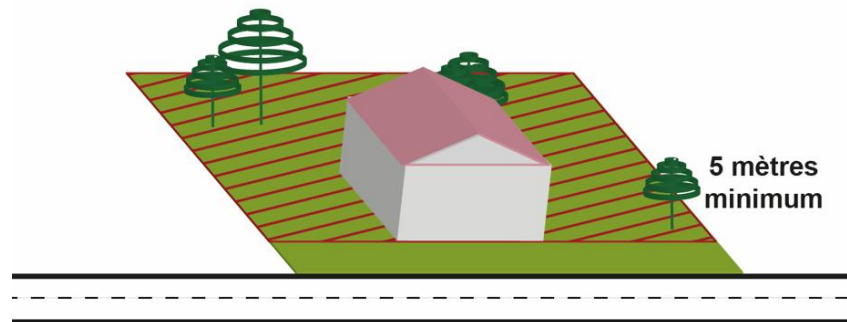
Communes concernées	N° route	Recul minimum par rapport à l'axe de la voie
Castets	A 63	100 mètres
Vielle Saint-Girons / Saint-Julien en Born / Léon / Lit-et-Mixe	RD 652	50 mètres
Castets	RD 947	75 mètres
Saint-Julien en Born	RD 38	50 mètres
Castets	RD 947 (Route de Bayonne)	75 mètres
Castets / Taller / Linxe / Vielle-Saint-Girons	RD 42	35 mètres
Castets / Saint-Michel-Escalus / Léon	RD 142	35 mètres
Léon	RD 16	35 mètres
Uza / Saint-Julien en Born (route de Mézos) / Lévignacq	RD 41	35 mètres
Castets / Linxe / Lévignacq / Uza	RD 5	25 mètres
Saint-Julien en Born (route de Mézos)	RD 41 (route de Contis) et RD 167	25 mètres
Vielle-Saint-Girons	RD 42	25 mètres
Lit-et-Mixe	RD 88	25 mètres
Léon	RD 409	25 mètres
Lit-et-Mixe / Uza	RD 66	15 mètres
Lévignacq	RD 105	15 mètres
Taller	RD 140	15 mètres
Vielle Saint-Girons	RD 328	15 mètres
Léon	RD 142	15 mètres
Saint-Julien-en-Born	RD 166	15 mètres
Vielle-Saint-Girons	RD 328	15 mètres
Lit-et-Mixe	RD 340	15 mètres
Linxe / Saint-Michel-Escalus	RD 374	15 mètres
Léon / Castets	RD 378	15 mètres
Linxe / Vielle-Saint-Girons	RD 382	15 mètres
Linxe / Lit-et-Mixe	RD 397	15 mètres
Lit-et-Mixe	RD 403	15 mètres
Linxe	RD 419	15 mètres

Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation, Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 15 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer.



En agglomération, les constructions principales doivent être implantées en tous points à une distance minimum de 5 mètres d'une des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Implantation à 5 mètres minimum des emprises publiques existantes ou à créer



Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain :

- Dans le cas d'une extension de construction principale, celle-ci pourra respecter l'alignement de la construction existante, sans augmentation de la non-conformité.
- Les annexes isolées de moins de 15m² d'emprise au sol peuvent être implantées en même temps sur les limites séparatives et de fond de parcelle.
- Les annexes non accolées et piscines peuvent déroger au précédent paragraphe, toutefois, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètres (distance entre le bord extérieur du bassin et la limite séparative).

Les constructions situées en second rideau sont autorisées sous réserve de l'existence d'une bande d'accès de 3 mètres de largeur minimum.

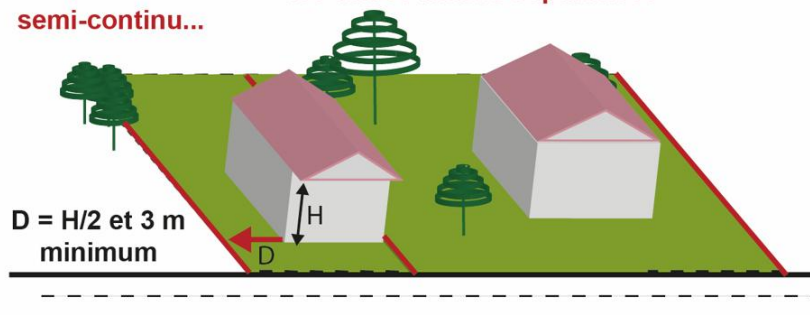
3.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions principales doivent être implantées en tous points :

- Soit en ordre semi-continu, sur l'une des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, la distance (D) minimale entre la construction et l'autre des limites séparatives sera $D=H/2$ avec un minimum de 3 mètres. H étant la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Soit en ordre discontinu. Dans ce cas, le recul vis-à-vis des limites séparatives devra être de 3 mètres minimum.

Implantation des constructions en ordre semi-continu...

... ou semi-continu avec un recul de 3 mètres minimum avec les autres limites séparatives



Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain :



- Dans le cas d'une extension de construction principale, celle-ci pourra respecter l'alignement de la construction existante, sans augmentation de la non-conformité.
- les annexes non accolées (hors piscine) de moins de 15m² d'emprise au sol peuvent être implantées en même temps sur les limites séparatives et de fond de parcelle.
- les annexes non accolées de moins de 15m² et piscines peuvent déroger au précédent paragraphe, toutefois, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètres (distance entre le bord extérieur du bassin et la limite séparative).

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

Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen, l'implantation des clôtures devra assurer le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou noues, et devront être perméables à l'écoulement des eaux.

La distance entre toute construction (y compris annexe) et tout émissaire (crête de berge) nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales (ruisseau, fossé, noue,...) doit respecter les distances suivantes :

- o Largeur de l'émissaire inférieure ou égal à 2 m : distance de 5 m
- o Application d'un coefficient 2 au-delà de 2 m avec maintien d'une distance minimale de 5 m
- o Distance plafonnée à 30 mètres.

3.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions peuvent être édifiées soit en contiguïté, soit en retrait l'une de l'autre.

L'implantation non contiguë de plusieurs habitations sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- Une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- Une porte non vitrée,
- Une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

Les annexes et piscines devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction principale.

3.2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 40 %.

3.2.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des nouvelles constructions principales est fixée à 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.



Si la nouvelle construction principale est contiguë à un bâtiment d'une hauteur supérieure ayant la même destination, elle pourra déroger à la règle de hauteur, dans la limite de celle de la construction existante.

La hauteur maximale des annexes à la construction principale est fixée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

3.2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

Les équipements publics ou d'intérêt collectif dérogent à l'ensemble des prescriptions intégrées au présent chapitre 3.2.2.

Il est rappelé que certaines constructions peuvent faire l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il conviendra alors de se référer aux prescriptions énoncées dans les dispositions situées en annexe du présent règlement.

3.2.2.1. Dispositions générales

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur des façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées autour.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, agglos...) seront obligatoirement enduits ou bénéficieront d'un bardage. Leur emploi brut est interdit.

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

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

3.2.2.1. Prescriptions particulières à la restauration, extension ou changement de destination d'une construction existante

Restauration et/ou extension de l'existant :

- toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur de l'existant, s'attachera à prendre en compte et à respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de ses façades, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations ;

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que large ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)



- les extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction ;

Le changement de destination :

- forme, plan et volume général du bâti doivent préserver l'allure générale du bâtiment originel ;
- les éléments traditionnels existants doivent être conservés ;
- le percement ou l'agrandissement de nouvelles ouvertures devra rechercher l'équilibre des masses des façades,
- les nouveaux matériaux et couleurs devront être compatibles avec les matériaux et couleurs d'origine.

3.2.2.2. Prescriptions particulières aux constructions neuves

Les constructions doivent présenter une cohérence d'aspect architectural et un aspect de matériaux compatibles avec le caractère du site dans lequel elles s'insèrent.

Les projets doivent prendre en compte les caractéristiques patrimoniales des éléments protégés par le PLUi au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme ou par une autre réglementation, dans le cas de travaux projetés sur l'élément protégé.

Ce principe n'exclut pas la mise en œuvre de conceptions architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction ou les sites protégés.

Toitures

Toitures à pentes :

Les toitures seront de deux à 4 pans. Leur pente sera fonction du principe de couverture, sans décrochement excessif (mais tourelles, clochetons, chiens assis,... sont autorisées), avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 %.

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale et pour les annexes de plus de 15m².

Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles de type canal ou d'aspect similaire, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, de type terre cuite naturelle, de teinte rouge et rouge-brun, vieillie, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur noir ou proche du noir sont interdites.

La tuile de Marseille de teinte rouge à rouge-brun est également autorisée.

Toits à pente faible ou nulle : les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit.

Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.

Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc, blanc cassé, gris clair.

Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, bleu marine, anthracite, ocre, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris beige, sable, blanc cassé ou blanc. Le nombre de couleurs par unité foncière est limité à deux.



3.2.2.3. Constructions annexes de moins de 15m² d'emprise au sol

Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale ou les matériaux suivants : bois ou matériau d'imitation du bois.

Les constructions d'aspect métallique sont interdites.

Les couvertures des toitures en pente devront présenter un aspect « tuile », en cohérence avec la construction principale.

Un débord de toit de 0,25 mètres minimum (gouttière non comprise) est imposé pour les toitures en pente des annexes.

Les toitures à pente faible ou nulle sont autorisées.

3.2.2.4. Clôtures

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

De manière générale, les clôtures devront être implantées à minima à 5 m de tout écoulement (ruisseau, fossé, noue,...) pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien. Dans ce cas les clôtures seront perméables à l'écoulement des eaux. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- **Les clôtures ne sont pas obligatoires.**
- **Les clôtures sur voie ou emprise publique devront être constituées :**
 - d'un grillage ou de lisses disjointes positionnées verticalement et ajourées dont les parties « vides » représenteront au minimum 50% du dispositif répartie de façon régulière sur l'ensemble de la clôture, éventuellement doublé par une haie. L'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre de haut.
 - Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.
 - Les clôtures occultantes type écran sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, etc...).

- **Les clôtures sur limite séparative :**

Les clôtures, si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 1,50 mètres sous forme grillages ou d'éléments à claire-voie.

- **Les clôtures végétales :**

Les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

3.2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

3.2.3.1. Espaces boisés classés à protéger ou à créer

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface de protection à prendre en compte correspond à la matérialisation sur le règlement graphique (zonage) d'une trame spécifique à l'Espace Boisé Classé. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

3.2.3.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées



Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

3.2.3.3. Aménagement paysager et plantations

Espaces Libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres. Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine », pourra servir de référence.

La conservation des plantations existantes pourra être exigée, ainsi que le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Plantations

Quelle que soit la profondeur de la parcelle, lorsque la zone urbaine jouxte une zone agricole, une zone tampon paysagère doit être proposée. Elle sera composée d'un aménagement paysager de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 2 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 4 places.

Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

3.2.4. STATIONNEMENT

Toute création d'aire de stationnement doit respecter les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement décrites dans les dispositions générales du présent règlement et doivent être respectées.

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

3.2.4.1. Constructions neuves à usage d'habitation

Une place de stationnement minimum doit être créée par logement.



Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, une place de stationnement minimum doit être créée par logement. Il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

- **Obligations minimales pour le stationnement vélo :**

Dans le cadre d'un ensemble d'habitations, sous la forme d'un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, il est attendu à minima :

- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
- 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

3.2.4.2. Stationnement pour les constructions neuves recevant du public ou installations ouvertes au public :

Le nombre de places de stationnement doit répondre au besoin du projet, en respectant les minimums suivants :

- **Constructions à destination d'hébergement :** 1 place pour 3 lits

- **Obligations minimales pour le stationnement vélo :**

Il est attendu à minima dans le cadre de bâtiments :

- accueillant un service public, un nombre d'emplacements équivalent à :
 - 15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment, et ;
 - 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment ;
- à usage industriel ou tertiaire, un nombre d'emplacements équivalent à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;
- constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, un nombre d'emplacements équivalent à 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

3.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones du PLUi.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-24400857-20250630-DEL2025046D-DE





4. REGLEMENT DE LA ZONE UE

Caractère dominant de la zone

La zone UE couvre différents espaces de la Communauté de Communes, dont la vocation est de recevoir et faire fonctionner uniquement des constructions ou installations publiques et/ou d'intérêt collectif.

C'est dans cette zone que l'on trouve les équipements scolaires, les équipements sportifs et les équipements administratifs... Toutefois, dans les centres-villes ou centres-bourgs, certains équipements se trouvent en milieu urbain ou au contraire à l'écart, en milieu naturel ou agricole. Ils peuvent donc être intégrés dans une zone urbaine à vocation principalement résidentielle ou en zone agricole ou naturelle. Ces équipements pourront évoluer de la même manière qu'en zone à vocation d'équipement pur.



4.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

4.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS

4.1.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisée sous conditions	Seules les extensions ou annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées
	Hébergement	Autorisée sous conditions	Les hébergements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m ² de surface de plancher.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdite	
	Restauration	Interdite	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite	
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée	
	Équipements sportifs	Autorisée	
	Lieux de culte	Autorisée	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Interdite	
	Centre des congrès et d'exposition	Autorisée	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	



Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: <ul style="list-style-type: none"> - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

Dans les secteurs concernés par l'aléa « fort » feu de forêt, reporté sur le règlement graphique :

Dans les secteurs en contact avec les zones d'aléa fort « feu de forêt » toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra respecter les règles décrites au '5.1.5. Secteurs d'aléa incendie de forêt' du chapitre 'Dispositions générales'.

Dans les zones de risque d'inondation par remontées de nappe comprises dans les secteurs d'aléa « zones potentiellement sujettes au débordement de nappe » et « zones potentiellement sujettes aux inondations de cave » établis à partir des éléments du porter à connaissance du BRGM à la date d'établissement du PLUi, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- les sous-sols sont interdits,
- le plancher de toute construction autorisée (dont annexes) doit être surélevé au minimum de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel,
- en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

4.1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

4.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans Objet.



4.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

4.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Une adaptation de l'ensemble des dispositions ci-dessous pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

4.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération, au titre des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles devront respecter les règles de recul suivantes :

Communes concernées	N° route	Recul minimum par rapport à l'axe de la voie
Castets	A 63	100 mètres
Vielle Saint-Girons / Saint-Julien en Born / Léon / Lit-et-Mixe	RD 652	50 mètres
Castets	RD 947	75 mètres
Saint-Julien en Born	RD 38	50 mètres
Castets	RD 947 (Route de Bayonne)	75 mètres
Castets / Taller / Linxe / Vielle-Saint-Girons	RD 42	35 mètres
Castets / Saint-Michel-Escalus / Léon	RD 142	35 mètres
Léon	RD 16	35 mètres
Uza / Saint-Julien en Born (route de Mézos) / Lévignacq	RD 41	35 mètres
Castets / Linxe / Lévignacq / Uza	RD 5	25 mètres
Saint-Julien en Born (route de Mézos)	RD 41 (route de Contis) et RD 167	25 mètres
Vielle-Saint-Girons	RD 42	25 mètres
Lit-et-Mixe	RD 88	25 mètres
Léon	RD 409	25 mètres
Lit-et-Mixe / Uza	RD 66	15 mètres
Lévignacq	RD 105	15 mètres
Taller	RD 140	15 mètres
Vielle Saint-Girons	RD 328	15 mètres
Léon	RD 142	15 mètres
Saint-Julien-en-Born	RD 166	15 mètres
Vielle-Saint-Girons	RD 328	15 mètres
Lit-et-Mixe	RD 340	15 mètres
Linxe / Saint-Michel-Escalus	RD 374	15 mètres
Léon / Castets	RD 378	15 mètres
Linxe / Vielle-Saint-Girons	RD 382	15 mètres
Linxe / Lit-et-Mixe	RD 397	15 mètres
Lit-et-Mixe	RD 403	15 mètres
Linxe	RD 419	15 mètres

Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 15 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer.



En agglomération, les constructions principales peuvent être implantées en tous points à partir de la limite d'une des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

4.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen, l'implantation des clôtures devra assurer le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou noues, et devront être perméables à l'écoulement des eaux.

La distance entre toute construction (y compris annexe) et tout émissaire (crête de berge) nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales (ruisseau, fossé, noue,...) doit respecter les distances suivantes :

- o Largeur de l'émissaire inférieure ou égal à 2 m : distance de 5 m
- o Application d'un coefficient 2 au-delà de 2 m avec maintien d'une distance minimale de 5 m
- o Distance plafonnée à 30 mètres

4.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

4.2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non règlementé

4.2.1.5. Hauteur maximale des constructions

Non règlementé

4.2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

Les équipements publics ou d'intérêt collectif dérogent à l'ensemble des prescriptions intégrées au présent chapitre 4.2.2.

Il est rappelé que certaines constructions peuvent faire l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il conviendra alors de se référer aux prescriptions énoncées dans les dispositions situées en annexe du présent règlement.

4.2.2.1. Dispositions générales

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur des façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées autour.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, agglos...) seront obligatoirement enduits ou bénéficieront d'un bardage. Leur emploi brut est interdit.

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



Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que large ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

4.2.2.2. Prescriptions particulières

Toitures

Toits en pente :

Les toitures seront à deux ou 4 pans. Leur pente sera fonction du principe de couverture, sans décrochement excessif (mais tourelles, clochetons, chiens assis,... sont autorisées), avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 % sauf :

- pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,
- pour les constructions de type basque-arcachonnaise dont la pente de toit peut présenter des spécificités dérogeant à la règle générale.

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale et pour les annexes de plus de 15m².

Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles de type canal ou d'aspect similaire, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, de type terre cuite naturelle, vieillie, de teinte rouge à rouge-brun, ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur noir ou proche du noir sont interdites.

La tuile de Marseille de teinte rouge à rouge-brun est également autorisée.

Toits à pente faible ou nulle :

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit.

Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.

Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc, blanc cassé, gris clair.

Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, bleu marine, anthracite, ocre, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris beige, sable, blanc cassé ou blanc. Le nombre de couleurs par unité foncière est limité à deux.

Constructions annexes de moins de 15m² d'emprise au sol



Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale ou les matériaux suivants : bois ou matériau d'imitation du bois.

Les constructions d'aspect métallique sont interdites.

Les couvertures des toitures en pente devront présenter un aspect « tuile », en cohérence avec la construction principale.

Un débord de toit de 0,25 mètres minimum (gouttière non comprise) est imposé pour les toitures en pente des annexes.

Les toitures à pente faible ou nulle sont autorisées.

Clôtures

Non règlementé

4.2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

4.2.3.1. Espaces boisés classés à protéger ou à créer

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface de protection à prendre en compte correspond à la matérialisation sur le règlement graphique (zonage) d'une trame spécifique à l'Espace Boisé Classé. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

4.2.3.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur urbain et favoriser le cycle de l'eau (réduction des ruissellements notamment), pour toute demande d'urbanisme concernant un projet de création, d'extension ou de réhabilitation, il pourra être demandé la désimpermeabilisation (en tout ou partie) de surfaces dont l'usage ne nécessite pas l'imperméabilité des sols.

4.2.3.3. Aménagement paysager et plantations

Espaces Libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres. Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

La conservation des plantations existantes pourra être exigée, ainsi que le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Plantations



Quelle que soit la profondeur de la parcelle, lorsque la zone urbaine jouxte une zone naturelle ou forestière (N) ou une zone agricole (A), une zone tampon paysagère doit être proposée. Elle sera composée d'un aménagement paysager de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 2 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 4 places.

Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

4.2.4. STATIONNEMENT

Toute création d'aire de stationnement doit respecter les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement décrites dans les dispositions générales du présent règlement et doivent être respectées.

Pour toutes les constructions publiques et ou d'intérêt collectif recevant du public, le nombre de place de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

4.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones du PLUi.



5. REGLEMENT DE LA ZONE UK

Caractère dominant de la zone

La zone UK est destinée exclusivement à des équipements de tourisme : terrains de camping et de caravanage ainsi que les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation des établissements et à l'accueil du public. Ont systématiquement été classés en zone UK les campings situés en continuité urbaine d'un village ou d'une agglomération au sens de la loi littoral.

La zone UK peut accueillir des Habitations Légères de Loisirs, contrairement aux zones NK qui ont un caractère plus naturel.

La zone UK comprend **un secteur UKc**, spécifique aux aires d'accueil et de services des camping-cars. Seules les constructions et aménagements liés à l'accueil des camping-cars sont autorisés.



5.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

5.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS

5.1.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisée sous conditions, excepté en secteur UKc	Seules les extensions ou annexes des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées.
	Hébergement	Autorisée sous conditions, excepté en secteur UKc	Les hébergements s'ils sont liés à l'activité de camping ou d'hébergement touristique présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m ² de surface de plancher.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée sous conditions	La sous-destination « artisanat » est interdite. Le commerce de détail est autorisé sous réserve de s'inscrire en complémentarité de l'activité d'hébergement touristique existante.
	Restauration	Autorisée sous conditions	La restauration est autorisée sous réserve de s'inscrire en complémentarité de l'activité d'hébergement touristique existante.
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite	
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Autorisée sous conditions, excepté en secteur UKc	Les HLL sont interdits en zone UKc
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée sous conditions	Les équipements et installations publics et ou d'intérêt collectif sont autorisés.

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	
	Salles d'art et de spectacles	Interdite	
	Équipements sportifs	Interdite	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Interdite	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	Autorisée si l'activité est liée ou complémentaire à l'activité du camping. Interdite en zone UKc.
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Interdite	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisée sous conditions	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Autorisée sous conditions	En secteur UKc, seul le stationnement des camping-cars est autorisé.
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: <ul style="list-style-type: none"> - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

Dans les secteurs concernés par l'aléa « fort » feu de forêt, reporté sur le règlement graphique :

Dans les secteurs en contact avec les zones d'aléa fort « feu de forêt » toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra respecter les règles décrites au '5.1.5. Secteurs d'aléa incendie de forêt' du chapitre 'Dispositions générales'.

Dans les zones de risque d'inondation par remontées de nappe comprises dans les secteurs d'aléa « zones potentiellement sujettes au débordement de nappe » et « zones potentiellement sujettes aux inondations de cave » établis à partir des éléments du porter à connaissance du BRGM à la date d'établissement du PLUi, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :



- les sous-sols sont interdits,
- le plancher de toute construction autorisée (dont annexes) doit être surélevé au minimum de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel,
- en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

5.1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

5.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans Objet.

5.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

5.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération, au titre des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles devront respecter les règles de recul suivantes :

Communes concernées	N° route	Recul minimum par rapport à l'axe de la voie
Castets	A 63	100 mètres
Vielle Saint-Girons / Saint-Julien en Born / Léon / Lit-et-Mixe	RD 652	50 mètres
Castets	RD 947	75 mètres
Saint-Julien en Born	RD 38	50 mètres
Castets	RD 947 (Route de Bayonne)	75 mètres
Castets / Taller / Linxe / Vielle-Saint-Girons	RD 42	35 mètres
Castets / Saint-Michel-Escalus / Léon	RD 142	35 mètres
Léon	RD 16	35 mètres
Uza / Saint-Julien en Born (route de Mézos) / Lévignacq	RD 41	35 mètres
Castets / Linxe / Lévignacq / Uza	RD 5	25 mètres
Saint-Julien en Born (route de Mézos)	RD 41 (route de Contis) et RD 167	25 mètres
Vielle-Saint-Girons	RD 42	25 mètres
Lit-et-Mixe	RD 88	25 mètres
Léon	RD 409	25 mètres
Lit-et-Mixe / Uza	RD 66	15 mètres
Lévignacq	RD 105	15 mètres
Taller	RD 140	15 mètres
Vielle Saint-Girons	RD 328	15 mètres
Léon	RD 142	15 mètres

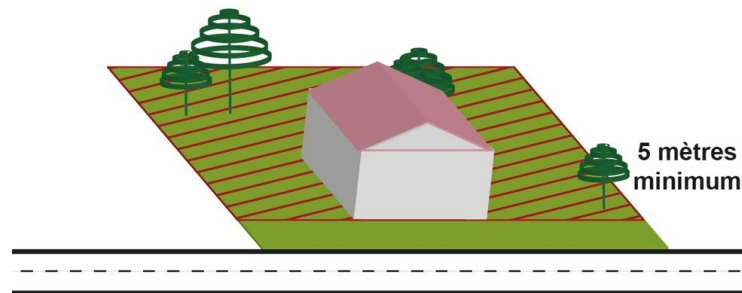


Saint-Julien-en-Born	RD 166	15 mètres
Vielle-Saint-Girons	RD 328	15 mètres
Lit-et-Mixe	RD 340	15 mètres
Linxe / Saint-Michel-Escalus	RD 374	15 mètres
Léon / Castets	RD 378	15 mètres
Linxe / Vielle-Saint-Girons	RD 382	15 mètres
Linxe / Lit-et-Mixe	RD 397	15 mètres
Lit-et-Mixe	RD 403	15 mètres
Linxe	RD 419	15 mètres

Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation, Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 15 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer.

En agglomération, les constructions doivent être implantées en tous points avec un recul minimum de 5 m d'une des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Implantation à 5 mètres minimum des emprises publiques existantes ou à créer



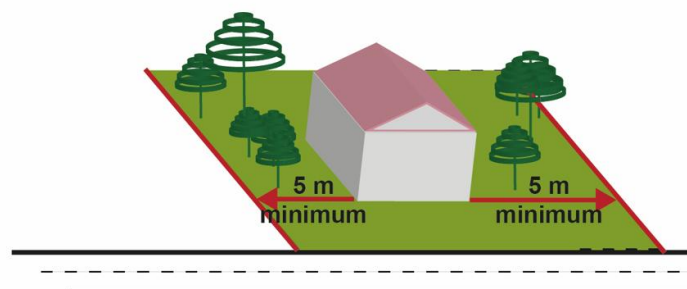
Une implantation différente de celle prévue ci-dessus pourra être autorisée :

- pour la construction d'annexes, sauf piscines.
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou du patrimoine paysager existant, si elle permet une insertion plus discrète et plus harmonieuse de la construction nouvelle dans son environnement.
- Pour les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt général peuvent être implantées en limite ou en recul des emprises publiques, en fonction des besoins de fonctionnement de l'équipement concerné.

5.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou emplacement de tente, caravane..., doit être édifiée avec un recul minimum en tous points de 5 mètres des limites séparatives latérales.

Implantation des constructions à 5 mètres minimum des limites latérales





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

Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen, l'implantation des clôtures devra assurer le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou noues, et devront être perméables à l'écoulement des eaux.

La distance entre toute construction (y compris annexe) et tout émissaire (crête de berge) nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales (ruisseau, fossé, noue,...) doit respecter les distances suivantes :

- o Largeur de l'émissaire inférieure ou égal à 2 m : distance de 5 m
- o Application d'un coefficient 2 au-delà de 2 m avec maintien d'une distance minimale de 5 m
- o Distance plafonnée à 30 mètres

5.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

5.2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions nouvelles à usage collectif, devra être proportionnée à l'activité et au besoin de fonctionnement du site.

La capacité des terrains de camping et de caravanning ne doit pas excéder 60 emplacements ou unité d'hébergement par hectare de terrain aménagé (chaque emplacement ayant une superficie au moins égale à 100m²).

Les habitations légères de loisirs ne pourront excéder 35m² par H.L.L..

Lorsqu'il est prévu simultanément les deux occupations du sol (emplacement ou HLL), la surface de plancher le nombre d'emplacements seront calculés au prorata de la superficie occupée par chaque type d'occupation du sol, selon les normes ci-dessus.

5.2.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des nouvelles constructions principales est fixée à 6 mètres au faîtage ou en hauteur absolue.

Une adaptation des dispositions ci-dessus pourront être admises :

- dans le cas de bâtiments de service public ou d'intérêt collectif,
- en cas d'exigences techniques propres à la construction projetée.

5.2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

Les équipements publics ou d'intérêt collectif dérogent à l'ensemble des prescriptions intégrées au présent chapitre 5.2.2.

Il est rappelé que certaines constructions peuvent faire l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il conviendra alors de se référer aux prescriptions énoncées dans les dispositions situées en annexe du présent règlement.

5.2.2.1. Dispositions générales

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur



architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »).

Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur des façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées autour.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, agglos...) seront obligatoirement enduits ou bénéficieront d'un bardage. Leur emploi brut est interdit.

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

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que large ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

5.2.2.2. Prescriptions particulières

Toitures

Toits en pente :

Les toitures seront à deux ou 4 pans. Leur pente sera fonction du principe de couverture, sans décrochement excessif (mais tourelles, clochetons, chiens assis,... sont autorisées), avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 %.

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale et pour les annexes de plus de 15m².

Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles de type canal ou d'aspect similaire, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, de type terre cuite naturelle, vieillie, de teinte rouge à rouge-brun, ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur noir ou proche du noir sont interdites.

La tuile de Marseille de teinte rouge à rouge-brun est également autorisée.

Toits à pente faible ou nulle :

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit.

Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.



Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gronde, blanc, blanc cassé, gris clair.

Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, bleu marine, anthracite, ocre, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris beige, sable, blanc cassé ou blanc. Le nombre de couleurs par unité foncière est limité à deux.

Constructions annexes de moins de 15m² d'emprise au sol

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) ne sont pas soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

Un débord de toit de 0,25 mètres minimum (gouttière non comprise) est imposé pour les toitures en pente des annexes.

Les toitures à pente faible ou nulle sont autorisées.

Clôtures

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

De manière générale, les clôtures devront être implantées à minima à 5 m de tout écoulement (ruisseau, fossé, noue,...) pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien. Dans ce cas les clôtures seront perméables à l'écoulement des eaux. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- **Les clôtures sur voie ou emprise publique devront être constituées, soit :**

- d'un mur bahut enduit de 1,20 mètre de hauteur maximum situé à l'alignement de l'emprise publique et surmonté ou non d'un dispositif ouvragé à claire voie (grille, grillage, ferronnerie, ...) dont les parties « vides » représenteront au minimum 25% du dispositif, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre de haut.

- d'un grillage ou de lisses disjointes positionnées verticalement et ajourées dont les parties « vides » représenteront au minimum 25% du dispositif répartie de façon régulière sur l'ensemble de la clôture, éventuellement implantés sur une murette de 0,50 m et éventuellement doublé par une haie. L'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre de haut.

- Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.

- Les clôtures occultantes type écran sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, etc...).

- **Les clôtures sur limite séparative :**

Les clôtures, si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 1,80 mètres, qu'il s'agisse de murs pleins, de murs bahut surmontés de grilles, grillages ou d'éléments à claire-voie, ou bien d'autres dispositifs.

- **Les clôtures végétales :**

Les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

5.2.2.1. Prescriptions spécifiques à l'Habitat Léger de Loisir (HLL)

Façades

Les façades des bungalows devront être « beige sable ». Des nuances sont possibles suivant les fabricants. Le blanc est interdit.

Isolation par l'extérieur (ITE)

Une isolation par l'extérieur sera possible à condition de respecter les prescriptions suivantes :

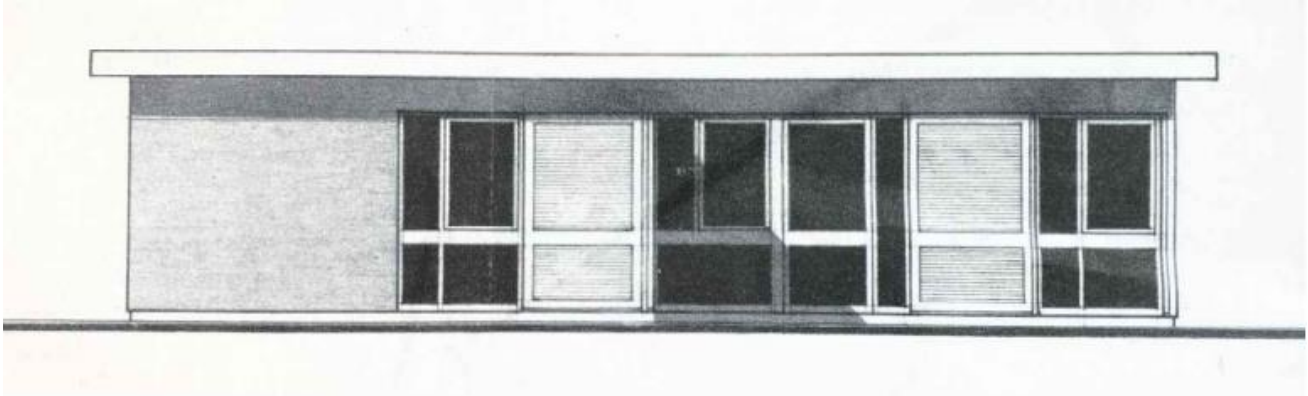
- Le bardage bois vertical à claires voies est autorisé.
- Saturateur brun foncé et pare-pluie noir (modèle et principe ci-après).



- Prise en compte identique des bâtiments environnants.

Menuiseries : fenêtres, baies vitrées et portes d'entrée

Le découpage des baies (allèges et division des carreaux) devra respecter l'architecture modulaire suivant plan d'origine ci-dessous.



Matériau autorisé : Bois, Aluminium ou PVC

Les portes d'entrée seront totalement vitrées (verre opacifiant autorisé) – retard effraction conseillé.

Les volets bois d'origine pourront être maintenus ou remplacés par des volets roulants.

Les fenêtres autorisées seront à ouverture à la française et ne pourront pas être remplacées par des fenêtres coulissantes.

Couleurs RAL :

Toiture et couverture des toitures + bandeaux	Vert bouteille / RAL 6000
Menuiseries	Brun foncé / RAL 8019
Enduites de façades	Ivoire clair / RAL 1015
Le blanc est interdit.	

5.2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

5.2.3.1. Espaces boisés classés à protéger ou à créer

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface de protection à prendre en compte correspond à la matérialisation sur le règlement graphique (zonage) d'une trame spécifique à l'Espace Boisé Classé. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

5.2.3.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur urbain et favoriser le cycle de l'eau (réduction des ruissellements notamment), pour toute demande d'urbanisme concernant un projet de création, d'extension ou de réhabilitation, il pourra être demandé la désimpermeabilisation (en tout ou partie) de surfaces dont l'usage ne nécessite pas l'imperméabilité des sols.



5.2.3.3. Aménagement paysager et plantations

Espaces Libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres. Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

Plantations

Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé par des plantations en nombre et/ou de qualité *a minima* équivalente.

Quelle que soit la profondeur de la parcelle, lorsque la zone UK jouxte une zone Naturelle ou forestière (N) ou une zone agricole (A), une zone tampon paysagère doit être proposée. Elle sera composée d'un aménagement paysager de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 2 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 4 places.

Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

5.2.4. STATIONNEMENT

Toute création d'aire de stationnement doit respecter les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement décrites dans les dispositions générales du présent règlement et doivent être respectées.

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

5.2.4.1. Constructions neuves à usage d'hébergement

Une place de stationnement minimum doit être créée par hébergement ou emplacement de camping.

5.2.4.2. Stationnement pour les constructions neuves recevant du public ou installations ouvertes au public :

Pour toutes les constructions publiques et ou d'intérêt collectif recevant du public, le nombre de place de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.



5.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones du PLUi.



Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-24400857-20250630-DEL2025046D-DE

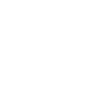




6. REGLEMENT DE LA ZONE UPV

Caractère dominant de la zone

La zone Upv est une zone urbaine permettant l'implantation et la gestion des équipements de production d'énergies renouvelables.





6.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

6.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES

6.1.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	autorisée	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Interdite	
	Hébergement	Interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdite	
	Restauration	Interdite	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite	
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée sous condition	Les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien d'un parc de production d'énergie renouvelable (parc photovoltaïque), sont autorisées : <ul style="list-style-type: none"> - à condition qu'ils permettent la réversibilité du projet et la remise en état du site, une fois l'exploitation du site terminée ; - à condition qu'ils intègrent le risque incendie feu de forêt dans leur conception.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	
	Salles d'art et de spectacles	Interdite	
	Équipements sportifs	Interdite	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Interdite	
	Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite
Entrepôt		Interdite	
Bureau		Interdite	
Centre des congrès et d'exposition		Interdite	
Cuisine dédiée à la vente en ligne		Interdite	



Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires : <ul style="list-style-type: none"> - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

Dans les secteurs concernés par l'aléa « fort » feu de forêt, reporté sur le règlement graphique :

Dans les secteurs en contact avec les zones d'aléa fort « feu de forêt » toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra respecter les règles décrites au '5.1.5. Secteurs d'aléa incendie de forêt' du chapitre 'Dispositions générales'.

Dans les zones de risque d'inondation par remontées de nappe comprises dans les secteurs d'aléa « zones potentiellement sujettes au débordement de nappe » et « zones potentiellement sujettes aux inondations de cave » établis à partir des éléments du porter à connaissance du BRGM à la date d'établissement du PLUi, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- les sous-sols sont interdits,
- le plancher de toute construction autorisée (dont annexes) doit être surélevé au minimum de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel,
- en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

6.1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé



6.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien d'un parc de production d'énergie renouvelable (parc photovoltaïque), sont autorisées à condition qu'ils permettent la réversibilité du projet et la remise en état du site, une fois l'exploitation du site terminée :

- démantèlement de tous les éléments de la partie terrestre ;
- le démantèlement de la centrale photovoltaïque doit être réalisé selon les conditions réglementaires applicables lors du démantèlement ;

6.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

6.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Une adaptation de l'ensemble des dispositions ci-dessous pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

6.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération, au titre des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles devront respecter les règles de recul suivantes :

Communes concernées	N° route	Recul minimum par rapport à l'axe de la voie
Castets	A 63	100 mètres
Vielle Saint-Girons / Saint-Julien en Born / Léon / Lit-et-Mixe	RD 652	50 mètres
Castets	RD 947	75 mètres
Saint-Julien en Born	RD 38	50 mètres
Castets	RD 947 (Route de Bayonne)	75 mètres
Castets / Taller / Linxe / Vielle-Saint-Girons	RD 42	35 mètres
Castets / Saint-Michel-Escalus / Léon	RD 142	35 mètres
Léon	RD 16	35 mètres
Uza / Saint-Julien en Born (route de Mézos) / Lévignacq	RD 41	35 mètres
Castets / Linxe / Lévignacq / Uza	RD 5	25 mètres
Saint-Julien en Born (route de Mézos)	RD 41 (route de Contis) et RD 167	25 mètres
Vielle-Saint-Girons	RD 42	25 mètres
Lit-et-Mixe	RD 88	25 mètres
Léon	RD 409	25 mètres
Lit-et-Mixe / Uza	RD 66	15 mètres
Lévignacq	RD 105	15 mètres
Taller	RD 140	15 mètres
Vielle Saint-Girons	RD 328	15 mètres
Léon	RD 142	15 mètres
Saint-Julien-en-Born	RD 166	15 mètres
Vielle-Saint-Girons	RD 328	15 mètres
Lit-et-Mixe	RD 340	15 mètres

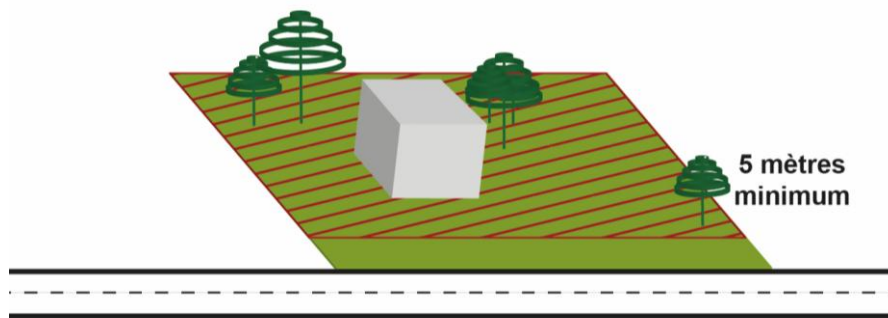


Linxe / Saint-Michel-Escalus	RD 374	15 mètres
Léon / Castets	RD 378	15 mètres
Linxe / Vielle-Saint-Girons	RD 382	15 mètres
Linxe / Lit-et-Mixe	RD 397	15 mètres
Lit-et-Mixe	RD 403	15 mètres
Linxe	RD 419	15 mètres

Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation, Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 15 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer.

En agglomération, les constructions et installations devront être implantées en tous points à 5 mètres minimum d'une des emprises publiques.

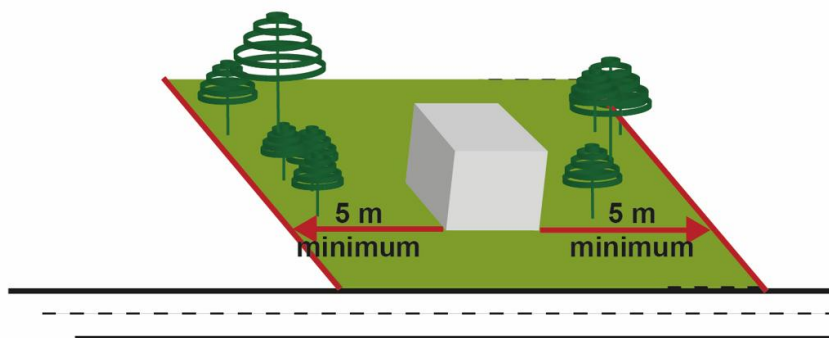
Implantation à 5 mètres minimum des emprises publiques existantes ou à créer



6.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations devront être implantées en tous points à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Implantation des constructions à 5 mètres minimum des limites latérales



Dans les secteurs situés en lisière d'une zone d'aléa fort feu de forêt, un recul des constructions de 12 mètres devra être respecté.

Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen, l'implantation des clôtures devra assurer le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou noues, et devront être perméables à l'écoulement des eaux.

La distance entre toute construction (y compris annexe) et tout émissaire (crête de berge) nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales (ruisseau, fossé, noue,...) doit respecter les distances suivantes :



- o Largeur de l'émissaire inférieure ou égal à 2 m : distance de 5 m
- o Application d'un coefficient 2 au-delà de 2 m avec maintien d'une distance minimale de 5 m
- o Distance plafonnée à 30 mètres

6.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

6.2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 250 m².

6.2.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions et installations nécessaires au fonctionnement du parc photovoltaïque ne peut excéder :

- Structures support : 3,5 mètres par rapport au sol
- Locaux techniques : 3 mètres à l'égout du toit

6.2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

Les équipements publics ou d'intérêt collectif dérogent à l'ensemble des prescriptions intégrées au présent chapitre 6.2.2.

6.2.2.1. Dispositions générales

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

6.2.2.2. Prescriptions particulières

Toitures

Non règlementé

Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois.

Les enduits ou peinture doivent être en tons mat vert foncé.

Clôtures

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

De manière générale, les clôtures devront être implantées à minima à 5 m de tout écoulement (ruisseau, fossé, noue,...) pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien. Dans ce cas les clôtures seront perméables à l'écoulement des eaux. Les clôtures ne sont pas obligatoires.



La hauteur maximale de la clôture doit être de 2m, en matériaux résistants et de coloris permettant une bonne intégration paysagère. La clôture doit être en maille grillagée, perméable à la petite et moyenne faune et hydrauliquement transparente.

Les postes électriques doivent être de coloris neutre permettant une bonne insertion paysagère.

Les postes électriques contenant un transformateur à huile doivent disposer de cuves de rétention étanche, afin d'éviter toute pollution des eaux superficielles et des sols en cas de fuite d'huile. Le dimensionnement de la rétention pour chaque poste de transformation devra permettre la récupération de l'ensemble du volume d'huile stocké.

6.2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.2.3.1. Aménagement paysager et plantations

Espaces Libres

- les espaces libres de toute constructions doivent être végétalisés et maintenus débroussaillés ;
- les haies existantes devront être renforcées ; dans ce cas, les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

6.2.4. STATIONNEMENT

Non règlementé.

6.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones du PLUi.

6.3.1. ACCES ET VOIRIE

Les voies et accès devront être en graves naturelles ou gravier et conformes aux attentes des services de secours (SDIS)

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046D-DE





7. REGLEMENT DE LA ZONE UT

Caractère dominant de la zone

La zone UT est une zone urbaine à vocation touristique. Elle concerne des secteurs à vocation de loisirs et d'hébergements touristiques.

La destination première est l'activité de loisirs, mais on peut également y trouver de l'hébergement touristique et des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Au sein de la zone UT, plusieurs secteurs existent :

- **Le secteur UTa** : secteur de Puntaou,
- **Le secteur UTb** : secteur du Lac de Léon,
- **Le secteur UTc** : secteur de Contis.



7.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

7.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS

7.1.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Interdite	En secteur UTb , seules les extensions, annexes et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées.
	Hébergement	Autorisée sous conditions	En secteur UTc , les hébergements s'ils sont à destination des travailleurs saisonniers. En secteur UTa , les hébergements s'ils sont liés à l'activité de camping ou d'hébergement touristique présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m ² de surface de plancher.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdite	
	Restauration	Autorisée	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée sous conditions	Sous condition d'activités de services en lien avec le tourisme et les loisirs
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Autorisée, exceptée en secteurs UTa et UTb	
	Autres hébergements touristiques	Autorisée, exceptée en secteur UTb	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdite	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée sous conditions	Seuls les équipements en lien avec le tourisme



	Équipements sportifs	Autorisée sous conditions	Seuls les équipements en lien avec le tourisme
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée sous conditions	Seuls les équipements en lien avec le tourisme
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Interdite	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Autorisé sous conditions	Les parcs résidentiels de loisirs sont autorisés uniquement en secteur UTa
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: <ul style="list-style-type: none"> - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

Dans les secteurs concernés par l'aléa « fort » feu de forêt, reporté sur le règlement graphique :

Dans les secteurs en contact avec les zones d'aléa fort « feu de forêt » toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra respecter les règles décrites au '5.1.5. Secteurs d'aléa incendie de forêt' du chapitre 'Dispositions générales'.

Dans les zones de risque d'inondation par remontées de nappe comprises dans les secteurs d'aléa « zones potentiellement sujettes au débordement de nappe » et « zones potentiellement sujettes aux inondations de cave » établis à partir des éléments du porter à connaissance du BRGM à la date d'établissement du PLUi, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- les sous-sols sont interdits,
- le plancher de toute construction autorisée (dont annexes) doit être surélevé au minimum de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel,



- en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

7.1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

7.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Évolution des constructions à usage d'habitation en secteur UTb :

La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi et dans le cadre des prescriptions suivantes :

- **Les extensions** sont limitées à hauteur de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
 - Ou 60m² de surface de plancher supplémentaire.

La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

L'extension d'une habitation de 250 m² ou plus de surface de plancher à la date d'approbation du PLUi ne pourra excéder 60 m².

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

- **Les annexes**, qui auront chacune une emprise maximale de 50m², et les piscines sont autorisées :
 - sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation (par rapport à son point le plus proche)
 - Sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 mètres dans le cadre d'un projet d'équipement mutualisé pour un ensemble de bâtis.

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques, paysagères ou règlementaires sont avérées.

7.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

7.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Une adaptation de l'ensemble des dispositions ci-dessous pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

7.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération, au titre des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles devront respecter les règles de recul suivantes :

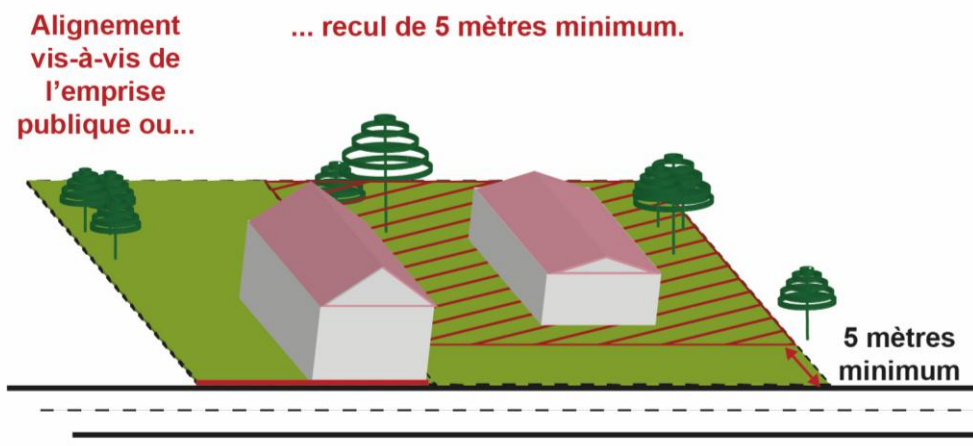
Communes concernées	N° route	Recul minimum par rapport à l'axe de la voie
Castets	A 63	100 mètres
Vielle Saint-Girons / Saint-Julien en Born / Léon / Lit-et-Mixe	RD 652	50 mètres



Castets	RD 947	75 mètres
Saint-Julien en Born	RD 38	50 mètres
Castets	RD 947 (Route de Bayonne)	75 mètres
Castets / Taller / Linxe / Vielle-Saint-Girons	RD 42	35 mètres
Castets / Saint-Michel-Escalus / Léon	RD 142	35 mètres
Léon	RD 16	35 mètres
Uza / Saint-Julien en Born (route de Mézos) / Lévignacq	RD 41	35 mètres
Castets / Linxe / Lévignacq / Uza	RD 5	25 mètres
Saint-Julien en Born (route de Mézos)	RD 41 (route de Contis) et RD 167	25 mètres
Vielle-Saint-Girons	RD 42	25 mètres
Lit-et-Mixe	RD 88	25 mètres
Léon	RD 409	25 mètres
Lit-et-Mixe / Uza	RD 66	15 mètres
Lévignacq	RD 105	15 mètres
Taller	RD 140	15 mètres
Vielle Saint-Girons	RD 328	15 mètres
Léon	RD 142	15 mètres
Saint-Julien-en-Born	RD 166	15 mètres
Vielle-Saint-Girons	RD 328	15 mètres
Lit-et-Mixe	RD 340	15 mètres
Linxe / Saint-Michel-Escalus	RD 374	15 mètres
Léon / Castets	RD 378	15 mètres
Linxe / Vielle-Saint-Girons	RD 382	15 mètres
Linxe / Lit-et-Mixe	RD 397	15 mètres
Lit-et-Mixe	RD 403	15 mètres
Linxe	RD 419	15 mètres

Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation, Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 15 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer.

En agglomération, les constructions principales doivent être implantées en tous points à l'alignement ou à une distance de 5 mètres minimum d'une des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.



Dans le cas d'une extension de construction principale, celle-ci pourra respecter l'alignement de la construction existante.



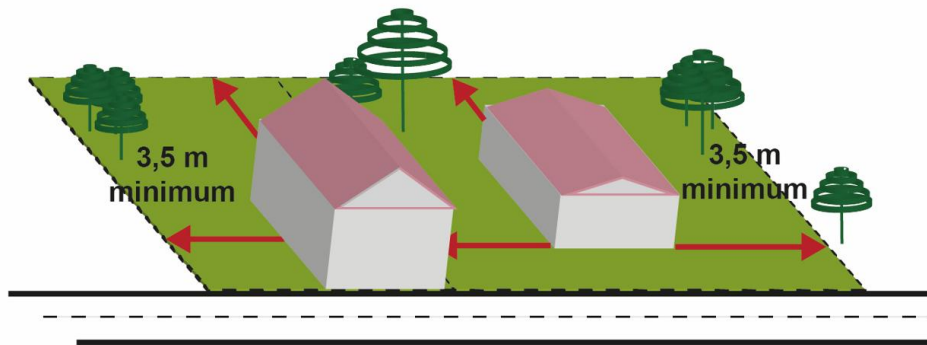
La création d'annexes devra respecter le recul en tous points de 5 mètres minimum, mais est autorisée en second rideau.

7.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions principales doivent être implantées :

- Soit en ordre semi-continu, sur l'une des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, le recul vis-à-vis de l'autre limite séparative devra être en tous points de 3,5 mètres minimums ;
- Soit en ordre discontinu. Dans ce cas, le recul vis-à-vis des limites séparatives devra être en tous points de 3,5 mètres minimums.

Recul de 3,5 mètres minimum des limites séparatives



Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain :

- Dans le cas d'une extension de construction principale, celle-ci pourra respecter l'alignement de la construction existante.
- Dans le cas de constructions ou parties de construction situées en second rang par rapport aux voies et emprises publiques (derrière une construction de premier rang),
- Lorsque les 2 limites séparatives latérales du terrain sont déjà occupées par une construction présentant des ouvertures (portes, fenêtres) ne permettant pas de s'accoler.
- Les annexes peuvent être implantées en limite séparative, ou avec un retrait qui peut être inférieur à 3,5 mètres,
- Les piscines non couvertes doivent être implantées en tous points à une distance minimale de 1,50 mètres (distance entre le bord extérieur du bassin et la limite séparative).

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

Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen, l'implantation des clôtures devra assurer le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou noues, et devront être perméables à l'écoulement des eaux.

La distance entre toute construction (y compris annexe) et tout émissaire (crête de berge) nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales (ruisseau, fossé, noue,...) doit respecter les distances suivantes :

- o Largeur de l'émissaire inférieure ou égale à 2 m : distance de 5 m
- o Application d'un coefficient 2 au-delà de 2 m avec maintien d'une distance minimale de 5 m
- o Distance plafonnée à 30 mètres

7.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété



Les nouvelles constructions doivent s'implanter en tous points à une distance minimale de 3 mètres de toute autre construction.

7.2.1.4. Emprise au sol des constructions

En secteur UTa, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 5%. L'emprise maximale de chaque HLL sera de 90 m².

En secteurs UTb et UTc, l'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 30%.

7.2.1.5. Hauteur maximale des constructions

En secteurs UTa :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 6 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des extensions sera inférieure ou égale à la hauteur du bâtiment principal.

En secteurs UTb et UTc :

La hauteur maximale des nouvelles constructions principales est fixée à 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Si la nouvelle construction principale est contiguë à un bâtiment d'une hauteur supérieure ayant la même destination, elle pourra déroger à la règle de hauteur, dans la limite de celle de la construction existante.

La hauteur maximale des annexes à la construction principale est fixée à 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

7.2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

Les équipements publics ou d'intérêt collectif dérogent à l'ensemble des prescriptions intégrées au présent chapitre 7.2.2.

Il est rappelé que certaines constructions peuvent faire l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il conviendra alors de se référer aux prescriptions énoncées dans les dispositions situées en annexe du présent règlement.

7.2.2.1. Dispositions générales

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur des façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées autour.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, agglos...) seront obligatoirement enduits ou bénéficieront d'un bardage. Leur emploi brut est interdit.

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

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante ou d'une extension, les travaux de rénovation doivent :



- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que large ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...) ;
- Les extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction ;

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

7.2.2.2. Prescriptions particulières

Toitures

Toits en pente :

Les toitures seront à deux ou 4 pans. Leur pente sera fonction du principe de couverture, sans décrochement excessif (mais tourelles, clochetons, chiens assis,... sont autorisées), avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 %.

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale et pour les annexes de plus de 15m².

Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles de type canal ou d'aspect similaire, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, de type terre cuite naturelle, vieillie, de teinte rouge à rouge-brun, ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur noir ou proche du noir sont interdites.

La tuile de Marseille de teinte rouge à rouge-brun est également autorisée.

Toits à pente faible ou nulle :

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit.

Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.

Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc, blanc cassé, gris clair.

Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, bleu marine, anthracite, ocre, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris beige, sable, blanc cassé ou blanc. Le nombre de couleurs par unité foncière est limité à deux.

Constructions annexes de moins de 15m² d'emprise au sol

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) ne sont pas soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

Un débord de toit de 0,25 mètres minimum (gouttière non comprise) est imposé pour les toitures en pente des annexes.



Les toitures à pente faible ou nulle sont autorisées.

Clôtures

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

De manière générale, les clôtures devront être implantées à minima à 5 m de tout écoulement (ruisseau, fossé, noue,...) pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien. Dans ce cas les clôtures seront perméables à l'écoulement des eaux. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- **Les clôtures ne sont pas obligatoires.**
- **Les clôtures sur voie ou emprise publique devront être constituées, soit :**
 - d'un mur bahut enduit de 1,20 mètre de hauteur maximum situé à l'alignement de l'emprise publique et surmonté ou non d'un dispositif ouvragé à claire voie (grille, grillage, ferronnerie, ...) dont les parties « vides » représenteront au minimum 25% du dispositif, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre de haut.
 - d'un grillage ou de lisses disjointes positionnées verticalement et ajourées dont les parties « vides » représenteront au minimum 25% du dispositif répartie de façon régulière sur l'ensemble de la clôture, éventuellement implantés sur une murette de 0,50 m et éventuellement doublé par une haie. L'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre de haut.
 - Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.
 - Les clôtures occultantes type écran sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, etc...).

- **Les clôtures sur limite séparative :**

Les clôtures à claire-voie (grillages,...), si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les murs pleins et occultants sont interdits.

- **Les clôtures végétales :**

Les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

7.2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

7.2.3.1. Espaces boisés classés à protéger ou à créer

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface de protection à prendre en compte correspond à la matérialisation sur le règlement graphique (zonage) d'une trame spécifique à l'Espace Boisé Classé. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

7.2.3.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur urbain et favoriser le cycle de l'eau (réduction des ruissellements notamment), pour toute demande d'urbanisme concernant un projet de création, d'extension ou de



réhabilitation, il pourra être demandé la désimperméabilisation (en tout ou partie) de surfaces dont l'usage ne nécessite pas l'imperméabilité des sols.

7.2.3.3. Aménagement paysager et plantations

Espaces Libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres. Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

La conservation des plantations existantes pourra être exigée, ainsi que le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Plantations

Quelle que soit la profondeur de la parcelle, lorsque la zone urbaine jouxte une zone agricole, une zone tampon paysagère doit être proposée. Elle sera composée d'un aménagement paysager de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 2 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 4 places.

Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

7.2.4. STATIONNEMENT

Toute création d'aire de stationnement doit respecter les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement décrites dans les dispositions générales du présent règlement et doivent être respectées.

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

7.2.4.1. Constructions à usage d'hébergement et de logement

Une place de stationnement minimum doit être créée par hébergement et par logement.



7.2.4.2. Stationnement pour les constructions neuves recevant du public ou installations ouvertes au public :

Pour toutes les constructions publiques et ou d'intérêt collectif recevant du public, le nombre de place de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

7.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones du PLUi.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-24400857-20250630-DEL2025046D-DE





8. REGLEMENT DE LA ZONE UX

Caractère dominant de la zone

La zone UX est une zone urbaine à vocation commerciale et artisanale.

La zone UX possède un sous-secteur UXr, correspondant à la zone d'activité « Les Agréous » à Léon, ayant une vocation mixte artisanat/résidentiel.



8.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

8.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS

8.1.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisée sous conditions seulement en secteur UXr	En secteur UXr, seules les extensions, annexes et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées
	Hébergement	Interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée	
	Restauration	Autorisée	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée	
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdite	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	
	Salles d'art et de spectacles	Interdite	
	Équipements sportifs	Interdite	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Interdite	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Autorisée	
	Bureau	Autorisée	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	



Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: <ul style="list-style-type: none"> - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

Dans les secteurs concernés par l'aléa « fort » feu de forêt, reporté sur le règlement graphique :

Dans les secteurs en contact avec les zones d'aléa fort « feu de forêt » toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra respecter les règles décrites au '5.1.5. Secteurs d'aléa incendie de forêt' du chapitre 'Dispositions générales'.

Dans les zones de risque d'inondation par remontées de nappe comprises dans les secteurs d'aléa « zones potentiellement sujettes au débordement de nappe » et « zones potentiellement sujettes aux inondations de cave » établis à partir des éléments du porter à connaissance du BRGM à la date d'établissement du PLUi, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- les sous-sols sont interdits,
- le plancher de toute construction autorisée (dont annexes) doit être surélevé au minimum de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel,
- en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

8.1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

8.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Évolution des constructions à usage d'habitation en secteur UXr :

La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi et dans le cadre des prescriptions suivantes :

- **Les extensions** sont limitées à hauteur de :
 - 30% de surface de plancher supplémentaire ;
 - Ou 60m² de surface de plancher supplémentaire.



La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

L'extension d'une habitation de 250 m² ou plus de surface de plancher à la date d'approbation du PLU ne pourra excéder 60 m².

Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.

- **Les annexes**, qui auront chacune une emprise maximale de 50m², et les piscines sont autorisées :
 - sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation (par rapport à son point le plus proche)
 - Sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 35 mètres dans le cadre d'un projet d'équipement mutualisé pour un ensemble de bâtis.

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques, paysagères ou réglementaires sont avérées.

8.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

8.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Une adaptation de l'ensemble des dispositions ci-dessous pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

8.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération, au titre des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles devront respecter les règles de recul suivantes :

Communes concernées	N° route	Recul minimum par rapport à l'axe de la voie
Castets	A 63	100 mètres
Vielle Saint-Girons / Saint-Julien en Born / Léon / Lit-et-Mixe	RD 652	50 mètres
Castets	RD 947	75 mètres
Saint-Julien en Born	RD 38	50 mètres
Castets	RD 947 (Route de Bayonne)	75 mètres
Castets / Taller / Linxe / Vielle-Saint-Girons	RD 42	35 mètres
Castets / Saint-Michel-Escalus / Léon	RD 142	35 mètres
Léon	RD 16	35 mètres
Uza / Saint-Julien en Born (route de Mézos) / Lévignacq	RD 41	35 mètres
Castets / Linxe / Lévignacq / Uza	RD 5	25 mètres
Saint-Julien en Born (route de Mézos)	RD 41 (route de Contis) et RD 167	25 mètres
Vielle-Saint-Girons	RD 42	25 mètres
Lit-et-Mixe	RD 88	25 mètres
Léon	RD 409	25 mètres
Lit-et-Mixe / Uza	RD 66	15 mètres
Lévignacq	RD 105	15 mètres
Taller	RD 140	15 mètres

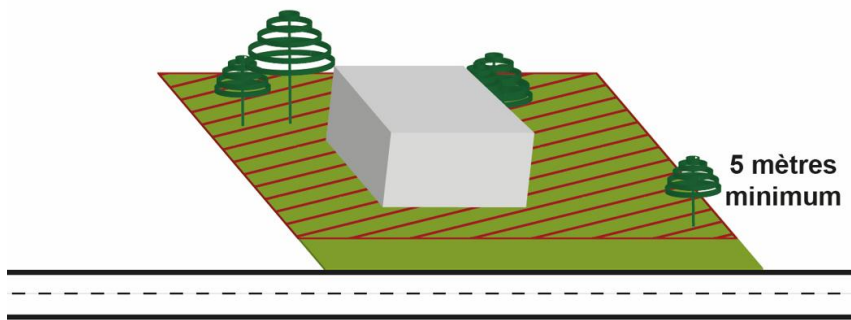


Vielle Saint-Girons	RD 328	15 mètres
Léon	RD 142	15 mètres
Saint-Julien-en-Born	RD 166	15 mètres
Vielle-Saint-Girons	RD 328	15 mètres
Lit-et-Mixe	RD 340	15 mètres
Linxe / Saint-Michel-Escalus	RD 374	15 mètres
Léon / Castets	RD 378	15 mètres
Linxe / Vielle-Saint-Girons	RD 382	15 mètres
Linxe / Lit-et-Mixe	RD 397	15 mètres
Lit-et-Mixe	RD 403	15 mètres
Linxe	RD 419	15 mètres

Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation, Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 15 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer.

En agglomération, les constructions doivent être implantées en tous points à une distance de 5 mètres minimum d'une des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Implantation à 5 mètres minimum des emprises publiques existantes ou à créer

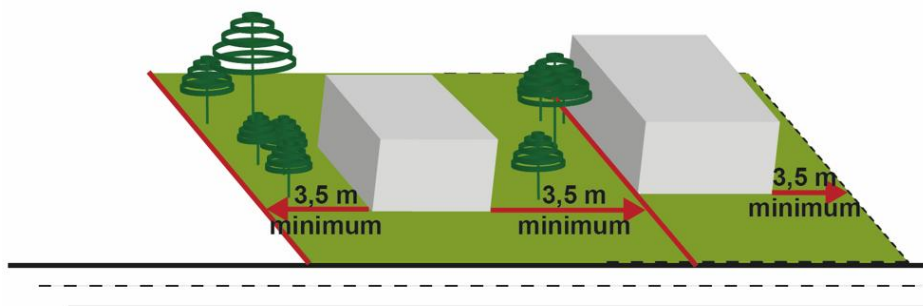


Dans le cas d'une extension de construction principale, celle-ci pourra respecter l'alignement de la construction existante.

8.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions principales doivent être implantées en limite séparative ou avec un recul vis-à-vis des limites séparatives de 3,5 mètres minimums.

Implantation des constructions à l'alignement ou à 3,5 mètres minimum des limites latérales



Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain :



- Dans le cas d'une extension de construction principale, celle-ci pourra respecter l'alignement de la construction existante.
- En secteur UXr, les annexes des habitations peuvent être implantées en limite séparative, ou avec un retrait qui peut être inférieur à 3 mètres.

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

Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen, l'implantation des clôtures devra assurer le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou noues, et devront être perméables à l'écoulement des eaux.

La distance entre toute construction (y compris annexe) et tout émissaire (crête de berge) nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales (ruisseau, fossé, noue,...) doit respecter les distances suivantes :

- o Largeur de l'émissaire inférieure ou égal à 2 m : distance de 5 m
- o Application d'un coefficient 2 au-delà de 2 m avec maintien d'une distance minimale de 5 m
- o Distance plafonnée à 30 mètres

8.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les nouvelles constructions, hors annexes, doivent s'implanter en tous points à une distance minimale de 5 mètres de toute autre construction.

En secteur UXr :

L'implantation non contiguë de plusieurs habitations sur un même terrain est autorisée, à condition que la distance séparant deux constructions, mesurée perpendiculairement de tout point des constructions, soit au moins égale à :

- 12 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées comportent des baies principales et se font face,
- 6 mètres dans le cas où les deux façades ou parties de façades concernées ne comportent aucune baie ou seulement des baies éclairant des pièces secondaires.

Ne constitue pas une baie principale :

- Une ouverture située à plus de 2,60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ;
- Une porte non vitrée,
- Une ouverture à châssis fixe ou à vitrage translucide.

8.2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 50 %.

8.2.1.5. Hauteur maximale des constructions

En zone UX :

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les bâtiments à toiture terrasse.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent



- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, pylônes, silos, etc.), sous réserve de justifications et dans la limite d'une hauteur maximale de 15m.

En secteur UXr :

- La hauteur maximale des nouvelles constructions principales à usage d'habitation est fixée à 6 mètres au faitage et 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Si la nouvelle construction principale est contiguë à un bâtiment d'une hauteur supérieure ayant la même destination, elle pourra déroger à la règle de hauteur, dans la limite de celle de la construction existante.
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale est fixée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

8.2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

Les équipements publics ou d'intérêt collectif dérogent à l'ensemble des prescriptions intégrées au présent chapitre 8.2.2.

Il est rappelé que certaines constructions peuvent faire l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il conviendra alors de se référer aux prescriptions énoncées dans les dispositions situées en annexe du présent règlement.

8.2.2.1. Dispositions générales

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur des façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées autour.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, agglos...) seront obligatoirement enduits ou bénéficieront d'un bardage. Leur emploi brut est interdit.

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

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

8.2.2.2. Prescriptions particulières à la restauration, extension ou changement de destination d'une construction existante

Restauration et/ou extension de l'existant :

- toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur de l'existant, s'attachera à prendre en compte et à respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de ses façades, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations ;

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;



- Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que large (excepté pour les ouvertures de garage et des pièces techniques ou sanitaires) ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

- les extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Le changement de destination :

- forme, plan et volume général du bâti doivent préserver l'allure générale du bâtiment original ;
- les éléments traditionnels existants doivent être conservés ;
- le percement ou l'agrandissement de nouvelles ouvertures devra rechercher l'équilibre des masses des façades,
- les nouveaux matériaux et couleurs devront être compatibles avec les matériaux et couleurs d'origine.

8.2.2.3. Prescriptions particulières aux constructions neuves

Toitures

Toits en pente :

Les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction du principe de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 %.

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale.

Toits à pente faible ou nulle :

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit.

Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique. Les bardages, métalliques notamment, non brillants sont autorisés.

Les enduits ou peinture doivent être en tons mat foncé. Les couleurs blanc ou blanc cassé sont interdites.

Constructions annexes de moins de 15m² d'emprise au sol en secteur UXr :

En secteur UXr, les constructions annexes séparées des constructions principales doivent utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale ou les matériaux suivants : bois ou matériau d'imitation du bois.

Un débord de toit de 0,25 mètres minimum (gouttière non comprise) est imposé pour les toitures en pente des annexes.

Les toitures à pente faible ou nulle sont autorisées.

8.2.2.4. Clôtures

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

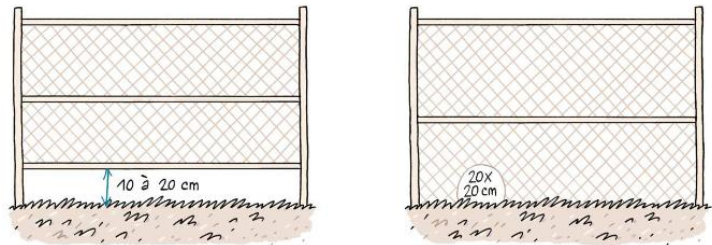


De manière générale, les clôtures devront être implantées à minima à 5 m de tout écoulement (ruisseau, fossé, noue,...) pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien. Dans ce cas les clôtures seront perméables à l'écoulement des eaux. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

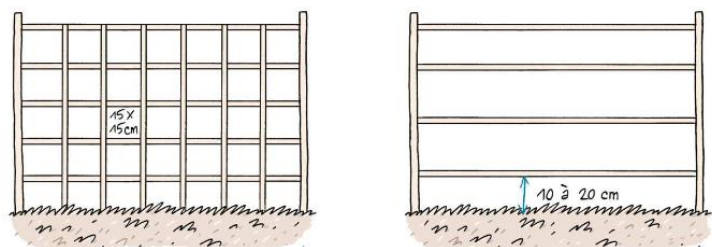
- **Les clôtures ne sont pas obligatoires.**

En zone UX :

La hauteur maximale de la clôture doit être de 2m, en grillage de coloris permettant une bonne intégration paysagère. La clôture doit être en maille grillagée, perméable à la petite et moyenne faune et hydrauliquement transparente.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune



En secteur UXr :

- **Les clôtures ne sont pas obligatoires.**
- **Les clôtures sur voie ou emprise publique devront être constituées, soit :**
 - d'un mur bahut enduit de 1,20 mètre de hauteur maximum situé à l'alignement de l'emprise publique et surmonté ou non d'un dispositif ouvragé à claire voie (grille, grillage, ferronnerie, ...) dont les parties « vides » représenteront au minimum 25% du dispositif, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre de haut.
 - d'un grillage ou de lisses disjointes positionnées verticalement et ajourées dont les parties « vides » représenteront au minimum 25% du dispositif répartie de façon régulière sur l'ensemble de la clôture, éventuellement implantés sur une murette de 0,50 m et éventuellement doublé par une haie. L'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre de haut.
 - Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.
 - Les clôtures occultantes type écran sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, etc...).
 - Les clôtures devront être implantées à minimum 5 m de tout écoulement pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien.

- **Les clôtures sur limite séparative :**

Les clôtures, si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 1,80 mètre, qu'il s'agisse de murs pleins, de murs bahut surmontés de grilles, grillages ou d'éléments à claire-voie, ou bien d'autres dispositifs.

- **Les clôtures végétales :**

Les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

8.2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.



8.2.3.1. Espaces boisés classés à protéger ou à créer

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface de protection à prendre en compte correspond à la matérialisation sur le règlement graphique (zonage) d'une trame spécifique à l'Espace Boisé Classé. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

8.2.3.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur urbain et favoriser le cycle de l'eau (réduction des ruissellements notamment), pour toute demande d'urbanisme concernant un projet de création, d'extension ou de réhabilitation, il pourra être demandé la désimperméabilisation (en tout ou partie) de surfaces dont l'usage ne nécessite pas l'imperméabilité des sols.

8.2.3.3. Aménagement paysager et plantations

Espaces Libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres. Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

La conservation des plantations existantes pourra être exigée, ainsi que le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Plantations

Quelle que soit la profondeur de la parcelle, lorsque la zone UX jouxte une zone Naturelle ou forestière (N) ou une zone agricole (A), une zone tampon paysagère doit être proposée. Elle sera composée d'un aménagement paysager de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 2 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 4 places.

Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.



Ouvrages annexes – dépôts d'ordures

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, dans un local aménagé

8.2.4. STATIONNEMENT

Toute création d'aire de stationnement doit respecter les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement décrites dans les dispositions générales du présent règlement et doivent être respectées.

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

8.2.4.1. Constructions neuves à usage d'habitation

Une place de stationnement minimum doit être créée par logement.

8.2.4.2. Stationnement pour les constructions neuves recevant du public ou installations ouvertes au public :

Le nombre de places de stationnement doit répondre au besoin du projet, en respectant les minimums suivants :

- **constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) :**
 - pas d'obligation pour les bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m²,
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².
- **constructions à destination d'entrepôt (ou surfaces de réserves associées à une activité commerciale ou artisanale) :**
 - pas d'obligation pour les entrepôts d'une surface inférieure ou égale à 200 m²,
 - 1 place par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt lorsque celle-ci est supérieure à 200 m².
- **constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories ci-avant :**
 - pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 100 m²,
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².
- **constructions à destination d'activité artisanale ou ne relevant pas des autres catégories d'activités :**
 - pas d'obligation pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² (hors surfaces de réserves),
 - 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

- **Obligations minimales pour le stationnement vélo :**

Il est attendu à minima dans le cadre de bâtiments :

- à usage industriel ou tertiaire, un nombre d'emplacements équivalent à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;



- constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, un nombre d'emplacements équivalent à 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

8.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones du PLUi.



9. REGLEMENT DE LA ZONE UY

Caractère dominant de la zone

La zone UY est une zone urbaine destinée aux activités commerciales, artisanales, d'entrepôt et industrielles de toute catégorie.



9.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

9.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES

9.1.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisée sous conditions	Sont autorisés les logements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction, sans toutefois dépasser 100 m ² de surface de plancher, et à raison, d'un seul logement par activité
	Hébergement	Autorisée sous conditions	Les hébergements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m ² de surface de plancher.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée	
	Restauration	Autorisée	
	Commerce de gros	Autorisée	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée	
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Autorisée	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	
	Salles d'art et de spectacles	Interdite	
	Équipements sportifs	Interdite	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Interdite	
Autres activités des secteurs	Industrie	Autorisée	
	Entrepôt	Autorisée	
	Bureau	Autorisée	



primaire, secondaire ou tertiaire	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: <ul style="list-style-type: none"> - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

Dans les secteurs concernés par l'aléa « fort » feu de forêt, reporté sur le règlement graphique :

Dans les secteurs en contact avec les zones d'aléa fort « feu de forêt » toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra respecter les règles décrites au '5.1.5. Secteurs d'aléa incendie de forêt' du chapitre 'Dispositions générales'.

Dans les zones de risque d'inondation par remontées de nappe comprises dans les secteurs d'aléa « zones potentiellement sujettes au débordement de nappe » et « zones potentiellement sujettes aux inondations de cave » établis à partir des éléments du porter à connaissance du BRGM à la date d'établissement du PLUi, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- les sous-sols sont interdits,
- le plancher de toute construction autorisée (dont annexes) doit être surélevé au minimum de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel,
- en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

9.1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé



9.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans Objet.

9.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

9.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Une adaptation de l'ensemble des dispositions ci-dessous pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

9.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération, au titre des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles devront respecter les règles de recul suivantes :

Communes concernées	N° route	Recul minimum par rapport à l'axe de la voie
Castets	A 63	100 mètres
Vielle Saint-Girons / Saint-Julien en Born / Léon / Lit-et-Mixe	RD 652	50 mètres
Castets	RD 947	75 mètres
Saint-Julien en Born	RD 38	50 mètres
Castets	RD 947 (Route de Bayonne)	75 mètres
Castets / Taller / Linxe / Vielle-Saint-Girons	RD 42	35 mètres
Castets / Saint-Michel-Escalus / Léon	RD 142	35 mètres
Léon	RD 16	35 mètres
Uza / Saint-Julien en Born (route de Mézos) / Lévignacq	RD 41	35 mètres
Castets / Linxe / Lévignacq / Uza	RD 5	25 mètres
Saint-Julien en Born (route de Mézos)	RD 41 (route de Contis) et RD 167	25 mètres
Vielle-Saint-Girons	RD 42	25 mètres
Lit-et-Mixe	RD 88	25 mètres
Léon	RD 409	25 mètres
Lit-et-Mixe / Uza	RD 66	15 mètres
Lévignacq	RD 105	15 mètres
Taller	RD 140	15 mètres
Vielle Saint-Girons	RD 328	15 mètres
Léon	RD 142	15 mètres
Saint-Julien-en-Born	RD 166	15 mètres
Vielle-Saint-Girons	RD 328	15 mètres
Lit-et-Mixe	RD 340	15 mètres
Linxe / Saint-Michel-Escalus	RD 374	15 mètres
Léon / Castets	RD 378	15 mètres
Linxe / Vielle-Saint-Girons	RD 382	15 mètres

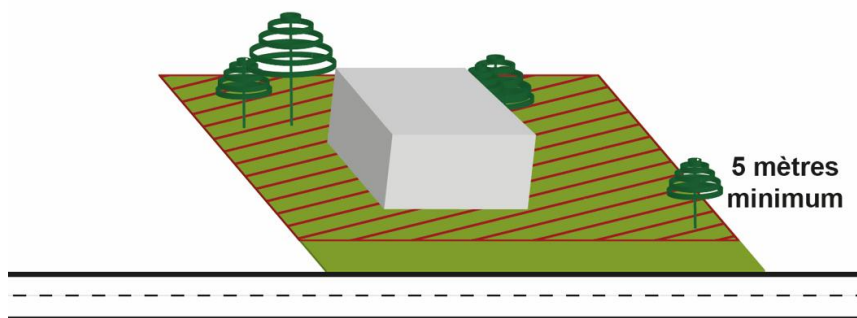


Linxe /Lit-et-Mixe	RD 397	15 mètres
Lit-et-Mixe	RD 403	15 mètres
Linxe	RD 419	15 mètres

Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation, Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 15 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer.

En agglomération, les constructions principales doivent être implantées en tous points à une distance de 5 mètres minimum d'une des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Implantation à 5 mètres minimum des emprises publiques existantes ou à créer



Dans le cas d'une extension de construction principale, celle-ci pourra respecter l'alignement de la construction existante.

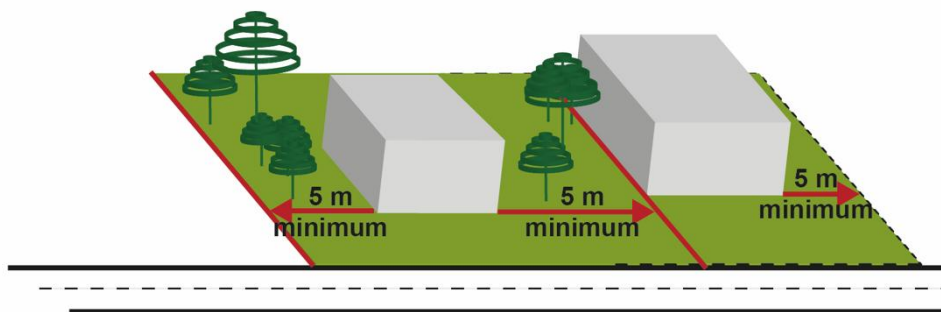
La création d'annexes devra respecter le recul en tous points de 5 mètres minimum, mais est autorisée en second rideau.

Les constructions situées en second rideau sont autorisées sous réserve de l'existence d'une bande d'accès de 3,5 mètres de largeur minimum.

9.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions principales doivent être implantées en limite séparative ou avec un recul vis-à-vis des limites séparatives de 5 mètres minimums.

Implantation des constructions à l'alignement ou à 5 mètres minimum des limites latérales



Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain :



- Dans le cas d'une extension de construction principale, celle-ci pourra respecter l'alignement de la construction existante.
- Dans le cas de constructions ou parties de construction situées en second rang par rapport aux voies et emprises publiques (derrière une construction de premier rang),
- Lorsque les 2 limites séparatives latérales du terrain sont déjà occupées par une construction présentant des ouvertures (portes, fenêtres) ne permettant pas de s'accoler.
- Les annexes peuvent être implantées en limite séparative, ou avec un retrait qui peut être inférieur à 3,5 mètres,

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

Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 mètres de la zone naturelle concernée par l'aléa fort feu de forêt. Cette distance est portée à 30 mètres pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen, l'implantation des clôtures devra assurer le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou noues, et devront être perméables à l'écoulement des eaux.

La distance entre toute construction (y compris annexe) et tout émissaire (crête de berge) nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales (ruisseau, fossé, noue,...) doit respecter les distances suivantes :

- o Largeur de l'émissaire inférieure ou égale à 2 m : distance de 5 m
- o Application d'un coefficient 2 au-delà de 2 m avec maintien d'une distance minimale de 5 m
- o Distance plafonnée à 30 mètres

9.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en tous points à une distance minimale de 4 mètres de toute autre construction.

9.2.1.4. Emprise au sol des constructions

Non réglementé

9.2.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les bâtiments à toiture terrasse.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, pylônes, silos, etc.).
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale est fixée à 3,5 mètres à l'égout du toit.



9.2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

Les équipements publics ou d'intérêt collectif dérogent à l'ensemble des prescriptions intégrées au présent chapitre 9.2.2.

Il est rappelé que certaines constructions peuvent faire l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il conviendra alors de se référer aux prescriptions énoncées dans les dispositions situées en annexe du présent règlement.

9.2.2.1. Dispositions générales

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur des façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées autour.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, agglos...) seront obligatoirement enduits ou bénéficieront d'un bardage. Leur emploi brut est interdit.

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

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que large ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

9.2.2.2. Prescriptions particulières

Toitures

Toits en pente :

Les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction du principe de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 %.

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale.

Toits à pente faible ou nulle :

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.



Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit.

Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique. Les bardages, métalliques notamment, non brillants sont autorisés.

Les enduits ou peinture doivent être en tons mat foncé. Les couleurs blanc ou blanc cassé sont interdites.

Constructions annexes de moins de 15m²

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) ne sont pas soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

Un débord de toit de 0,25 mètres minimum (gouttière non comprise) est imposé pour les toitures en pente des annexes.

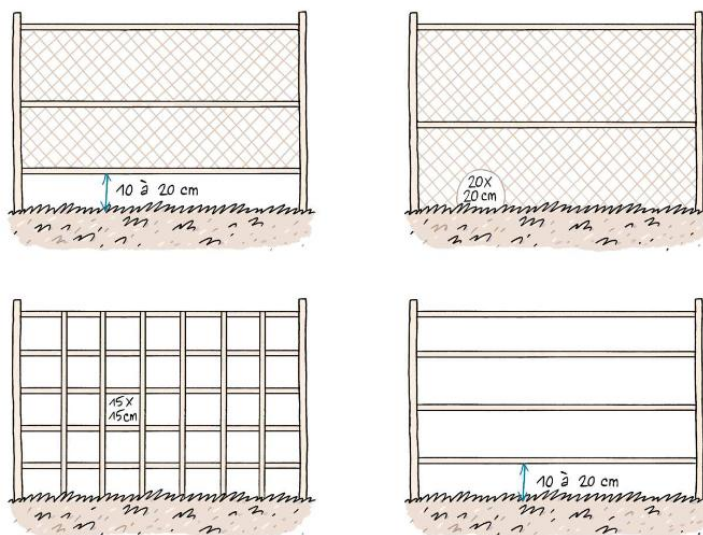
Les toitures à pente faible ou nulle sont autorisées.

Clôtures

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

De manière générale, les clôtures devront être implantées à minima à 5 m de tout écoulement (ruisseau, fossé, noue,...) pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien. Dans ce cas les clôtures seront perméables à l'écoulement des eaux. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale de la clôture doit être de 2m, en grillage de coloris permettant une bonne intégration paysagère. La clôture doit être en maille grillagée, perméable à la petite et moyenne faune et hydrauliquement transparente.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune

9.2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

9.2.3.1. Espaces boisés classés à protéger ou à créer

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface de protection à prendre en compte correspond à la matérialisation sur le règlement graphique (zonage) d'une trame spécifique à l'Espace Boisé Classé. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

9.2.3.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.



L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 15% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Afin de lutter contre les îlots de chaleur urbain et favoriser le cycle de l'eau (réduction des ruissellements notamment), pour toute demande d'urbanisme concernant un projet de création, d'extension ou de réhabilitation, il pourra être demandé la désimperméabilisation (en tout ou partie) de surfaces dont l'usage ne nécessite pas l'imperméabilité des sols.

9.2.3.3. Aménagement paysager et plantations

Espaces Libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres. Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

La conservation des plantations existantes pourra être exigée, ainsi que le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Plantations

Quelle que soit la profondeur de la parcelle, lorsque la zone UY jouxte une zone Naturelle ou forestière (N) ou une zone agricole (A), une zone tampon paysagère doit être proposée. Elle sera composée d'un aménagement paysager de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 2 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 4 places.

Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Ouvrages annexes – dépôts d'ordures

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, dans un local aménagé



9.2.4. STATIONNEMENT

Toute création d'aire de stationnement doit respecter les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement décrites dans les dispositions générales du présent règlement et doivent être respectées.

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

9.2.4.1. Stationnement pour les constructions neuves recevant du public ou installations ouvertes au public :

Le nombre de places de stationnement doit répondre au besoin du projet, en respectant les minimums suivants :

- **constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) :**
 - pas d'obligation pour les bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m²,
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².
- **constructions à destination d'entrepôt (ou surfaces de réserves associées à une activité commerciale ou artisanale) :**
 - pas d'obligation pour les entrepôts d'une surface inférieure ou égale à 200 m²,
 - 1 place par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt lorsque celle-ci est supérieure à 200 m².
- **constructions à destination d'activités commerciales :**
 - pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 100 m²,
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².
- **constructions à destination d'activité artisanale ou industrielle :**
 - pas d'obligation pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² (hors surfaces de réserves),
 - 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

- **Obligations minimales pour le stationnement vélo :**

Il est attendu à minima dans le cadre de bâtiments :

- à usage industriel ou tertiaire, un nombre d'emplacements équivalent à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;
- constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, un nombre d'emplacements équivalent à 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

9.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones du PLUi.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046D-DE





10. REGLEMENT DE LA ZONE 1AUH

Caractère dominant de la zone

La zone 1AUH correspond aux espaces ouverts à l'urbanisation, aussi bien sous forme d'extension sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers que sur des espaces situés au sein d'une enveloppe dite « agglomérée » du territoire de la Communauté de Communes. Ces espaces à urbaniser ont pour principale vocation d'accueillir de nouvelles habitations dans une logique d'insertion ou de prolongement vis-à-vis du contexte urbain limitrophe.

Par ailleurs, au regard du contexte propre à chaque zone, une plus grande diversité des destinations admises peut être souhaitable (commerce de détail, activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle,...). Ainsi, la zone 1AUH comprend plusieurs secteurs pour s'adapter aux orientations de développement propres à chaque commune :

- **1AUHa+** : pour privilégier le confortement d'un quartier résidentiel dans une logique de plus grande compacité et densité urbaine que le tissu urbain environnant ;
- **1AUHa-** : pour privilégier un confortement des vocations traditionnelles de centre-ville, combinant aussi bien mixité de fonction que des volumes bâtis en cohérence avec le tissu urbain environnant ;
- **1AUHb** : pour privilégier le développement d'un nouveau quartier résidentiel dans un environnement rural ou de plus faible densité.
- **1AUHm** : pour offrir des possibilités nouvelles de confortement des fonctionnalités de centre-ville, voire de renouvellement urbain, dans une logique de plus grande compacité et densité urbaine que le tissu urbain environnant ;
- **1AUHs** : où seuls les hébergements destinés aux travailleurs saisonniers sont autorisés.

Pour les communes soumises à l'application de la loi littoral, ces zones seront urbanisables une fois la continuité de l'urbanisation avérée avec le bâti constituant l'agglomération ou le village.



10.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

10.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES

10.1.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisée sauf en secteur 1AUHs	
	Hébergement	Autorisée	En secteur 1AUHs , seuls les hébergements (dont HLL, HML) à destination des travailleurs saisonniers sont autorisés.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée sous conditions	Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont seulement autorisées en secteurs 1AUHa- et 1AUHm , sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
	Restauration	Autorisée sous condition	Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont seulement autorisées en secteurs 1AUHa- et 1AUHm
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée sous condition	Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont seulement autorisées en secteurs 1AUHa- et 1AUHm
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Autorisée sous condition	Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont seulement autorisées en secteurs 1AUHa- et 1AUHm
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée uniquement en secteur 1AUHm	



	Équipements sportifs	Autorisée	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Autorisée uniquement en secteur 1AUHm	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Autorisé uniquement en secteur 1AUHs	En secteur 1AUHs, le stationnement des camping-cars est autorisé, ainsi que l'installation de HLL et de RML.
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: <ul style="list-style-type: none"> - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

Dans les secteurs concernés par l'aléa « fort » feu de forêt, reporté sur le règlement graphique :

Dans les secteurs en contact avec les zones d'aléa fort « feu de forêt » toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra respecter les règles décrites au '5.15. Secteurs d'aléa incendie de forêt' du chapitre 'Dispositions générales'.

Dans les zones de risque d'inondation par remontées de nappe comprises dans les secteurs d'aléa « zones potentiellement sujettes au débordement de nappe » et « zones potentiellement sujettes aux inondations de cave » établis à partir des éléments du porter à connaissance du BRGM à la date d'établissement du PLUi, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :



- les sous-sols sont interdits,
- le plancher de toute construction autorisée (dont annexes) doit être surélevé au minimum de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel,
- en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

10.1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

10.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans Objet.

10.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

10.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Une adaptation de l'ensemble des dispositions ci-dessous pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

10.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération, au titre des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles devront respecter les règles de recul suivantes :

Communes concernées	N° route	Recul minimum par rapport à l'axe de la voie
Castets	A 63	100 mètres
Vielle Saint-Girons / Saint-Julien en Born / Léon / Lit-et-Mixe	RD 652	50 mètres
Castets	RD 947	75 mètres
Saint-Julien en Born	RD 38	50 mètres
Castets	RD 947 (Route de Bayonne)	75 mètres
Castets / Taller / Linxe / Vielle-Saint-Girons	RD 42	35 mètres
Castets / Saint-Michel-Escalus / Léon	RD 142	35 mètres
Léon	RD 16	35 mètres
Uza / Saint-Julien en Born (route de Mézos) / Lé vignacq	RD 41	35 mètres
Castets / Linxe / Lé vignacq / Uza	RD 5	25 mètres
Saint-Julien en Born (route de Mézos)	RD 41 (route de Contis) et RD 167	25 mètres
Vielle-Saint-Girons	RD 42	25 mètres
Lit-et-Mixe	RD 88	25 mètres
Léon	RD 409	25 mètres
Lit-et-Mixe / Uza	RD 66	15 mètres



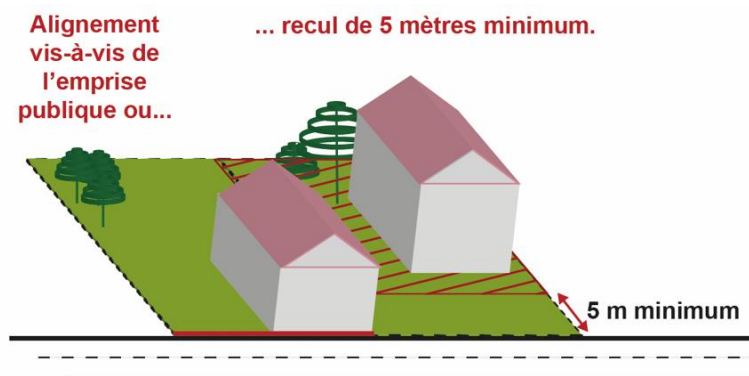
Lévignacq	RD 105	15 mètres
Taller	RD 140	15 mètres
Vielle Saint-Girons	RD 328	15 mètres
Léon	RD 142	15 mètres
Saint-Julien-en-Born	RD 166	15 mètres
Vielle-Saint-Girons	RD 328	15 mètres
Lit-et-Mixe	RD 340	15 mètres
Linxe / Saint-Michel-Escalus	RD 374	15 mètres
Léon / Castets	RD 378	15 mètres
Linxe / Vielle-Saint-Girons	RD 382	15 mètres
Linxe / Lit-et-Mixe	RD 397	15 mètres
Lit-et-Mixe	RD 403	15 mètres
Linxe	RD 419	15 mètres

Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation, Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 15 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer.

En agglomération :

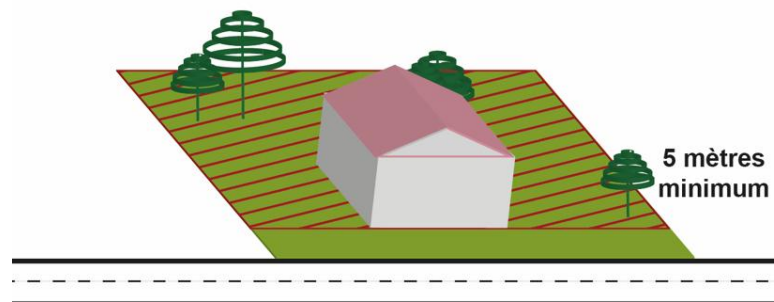
- En secteurs **1AUHa+**, **1AUHa-** et **1AUHm**, les constructions principales doivent être implantées en tous points :
 - Soit à l'alignement d'une des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
 - Soit selon un recul minimum de 5 mètres d'une des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans ce dernier cas, sauf contrainte technique ou paysagère, un dispositif de clôture maçonnée devra formaliser la limite avec l'emprise publique selon les dispositions indiquées à l'alinéa 1.2.2.5 « Clôtures ».



- En secteur **1AUHb**, les constructions principales doivent être implantées en tous points selon un recul minimum de 5 mètres d'une des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Implantation à 5 mètres minimum des emprises publiques existantes ou à créer





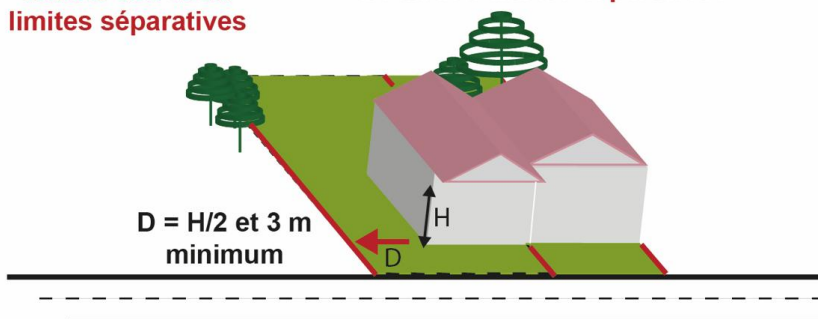
Les annexes non accolées doivent être implantées en tous points à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ou respecter un retrait de 5 mètres minimum. Les constructions annexes de moins de 15m² d'emprise au sol et les piscines sont interdites à l'alignement de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer.

10.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En secteurs **1AUHa+** et **1AUHm**, les nouvelles constructions principales doivent être implantées en tous points :

- Soit en limites des deux limites séparatives latérales ;
- Soit en ordre semi-continu ou discontinu, à une distance (D) minimale $D=H/2$ avec un minimum de 3 mètres. H étant la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère.

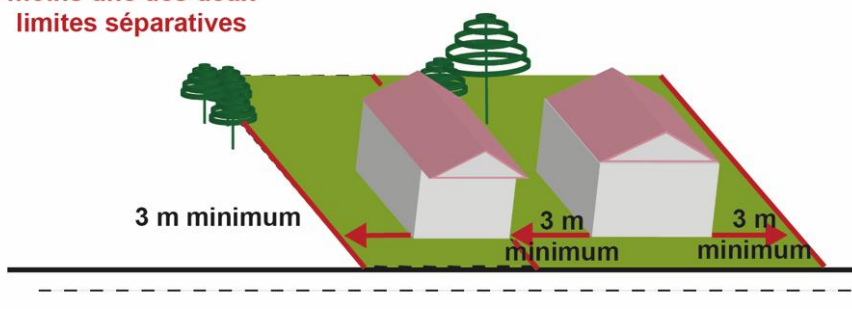
Implantation des constructions en limites des deux limites séparatives ... ou en ordre semi-continu avec un recul minimal $D = H/2$ ou 3 mètres minimum avec les autres limites séparatives



En secteurs **1AUHa-** et **1AUHb**, les nouvelles constructions principales doivent être implantées en tous points :

- Soit sur au moins une des limites séparatives avec un retrait minimale de 3 mètres des autres limites ;
- Soit en retrait minimum de 3 mètres de toutes les limites séparatives.

Implantation des constructions sur au moins une des deux limites séparatives ... ou selon un retrait de 3 mètres minimum de toutes les limites séparatives



Une implantation différente de celles prévues ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain :

- les annexes non accolées (hors piscine) de moins de 15m² d'emprise au sol peuvent être implantées en même temps sur les limites séparatives et de fond de parcelle.
- les annexes non accolées de moins de 15m² et piscines peuvent déroger au précédent paragraphe, toutefois, les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètres (distance entre le bord extérieur du bassin et la limite séparative).

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt, toute construction (dont annexes et piscines) doit être implantée en tous points à 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou



de forêt comportant des arbres résineux. Cette distance est ramenée à 6 mètres au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace collectif libre large de 6 mètres minimum le long de ces limites.

Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen, l'implantation des clôtures devra assurer le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou noues, et devront être perméables à l'écoulement des eaux.

La distance entre toute construction (y compris annexe) et tout émissaire (crête de berge) nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales (ruisseau, fossé, noue,...) doit respecter les distances suivantes :

- o Largeur de l'émissaire inférieure ou égale à 2 m : distance de 5 m
- o Application d'un coefficient 2 au-delà de 2 m avec maintien d'une distance minimale de 5 m
- o Distance plafonnée à 30 mètres

10.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale de 3 mètres entre chacune d'entre elles.

Peuvent déroger, les annexes d'emprise inférieure ou égale à 15m², ainsi que les piscines.

10.2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions sera de :

- 60 % en secteurs **1AUHa+** et **1AUHm** ;
- 50 % en secteur **1AUHa-** ;
- 40% en secteur **1AUHb**.

10.2.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des nouvelles constructions principales est fixée à :

- 9 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère ou 12 mètres au faîtage en secteurs **1AUHa+** et **1AUHm** ;
- 7 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère ou 9 mètres au faîtage en secteurs **1AUHa-** et **1AUHb**.

La hauteur maximale des annexes à la construction principale est fixée à 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

Les équipements publics ou d'intérêt collectif dérogent à l'ensemble des prescriptions intégrées au présent chapitre 10.2.2.

Il est rappelé que certaines constructions peuvent faire l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il conviendra alors de se référer aux prescriptions énoncées dans les dispositions situées en annexe du présent règlement.

10.2.2.1. Dispositions générales

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».



Les matériaux destinés à être à être recouverts (parpaings, agglos...) seront obligatoirement enduits ou bénéficieront d'un bardage. Leur emploi brut est interdit.

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

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

10.2.2.2. Prescriptions particulières aux constructions neuves

Toitures

Toitures à pentes :

Les toitures seront de deux à 4 pans. Leur pente sera fonction du principe de couverture, sans décrochement excessif (mais tourelles, clochetons, chiens assis,... sont autorisées), avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 %.

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale et pour les annexes de plus de 15m².

Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles de type canal ou d'aspect similaire, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, de type terre cuite naturelle, vieillie, de teinte rouge à rouge-brun, ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur noir ou proche du noir sont interdites.

La tuile de Marseille de teinte rouge à rouge-brun est également autorisée.

Toits à pente faible ou nulle :

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit.

Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.

Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc, blanc cassé, gris clair.

Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, bleu marine, anthracite, ocre, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris beige, sable, blanc cassé ou blanc. Le nombre de couleurs par unité foncière est limité à deux.

10.2.2.3. Constructions annexes de moins de 15m² d'emprise au sol

Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale ou les matériaux suivants : bois ou matériau d'imitation du bois.

Les constructions d'aspect métallique sont interdites.



Les couvertures des toitures en pente devront présenter un aspect « tuile », en cohérence avec la construction principale.

Un débord de toit de 0,25 mètres minimum (gouttière non comprise) est imposé pour les toitures en pente des annexes.

Les toitures à pente faible ou nulle sont autorisées.

10.2.2.4. Clôtures

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

De manière générale, les clôtures devront être implantées à minima à 5 m de tout écoulement (ruisseau, fossé, noue,...) pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien. Dans ce cas les clôtures seront perméables à l'écoulement des eaux. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- **Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf cas précisé au 1.2.1.1.**
- **Les clôtures sur voie ou emprise publique devront être constituées, soit :**
 - d'un mur bahut enduit de 1,20 mètre de hauteur maximum situé à l'alignement de l'emprise publique et surmonté ou non d'un dispositif ouvragé à claire voie (grille, grillage, ferronnerie, ...) dont les parties « vides » représenteront au minimum 25% du dispositif, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre de haut.
 - d'un grillage ou de lisses disjointes positionnées verticalement et ajourées, dont les parties « vides » représenteront au minimum 25% du dispositif répartie de façon régulière sur l'ensemble de la clôture, éventuellement implantés sur une murette de 0,50 m et éventuellement doublé par une haie. L'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre de haut.
 - Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.
 - Les clôtures occultantes type écran sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, etc...).

- **Les clôtures sur limite séparative :**

Les clôtures à claire-voie (grillages,...), si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les murs pleins et occultants sont interdits.

- **Les clôtures végétales :**

Les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

10.2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

10.2.3.1. Espaces boisés classés à protéger ou à créer

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface de protection à prendre en compte correspond à la matérialisation sur le règlement graphique (zonage) d'une trame spécifique à l'Espace Boisé Classé. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.



10.2.3.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

10.2.3.3. Aménagement paysager et plantations

Espaces Libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres. Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

La conservation des plantations existantes pourra être exigée, ainsi que le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Plantations

Quelle que soit la profondeur de la parcelle, lorsque la zone à urbaniser jouxte une zone agricole, une zone tampon paysagère doit être proposée. Elle sera composée d'un aménagement paysager de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 2 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 4 places.

Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

10.2.4. STATIONNEMENT

Toute création d'aire de stationnement doit respecter les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement décrites dans les dispositions générales du présent règlement et doivent être respectées.

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation.



10.2.4.1. Constructions neuves à usage d'habitation

Une place de stationnement minimum doit être créée par logement.

Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, une place de stationnement minimum doit être créée par logement. Il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements.

- **Obligations minimales pour le stationnement vélo :**

Dans le cadre d'un ensemble d'habitations, sous la forme d'un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements, il est attendu à minima :

- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
- 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

10.2.4.2. Stationnement pour les constructions neuves recevant du public ou installations ouvertes au public :

Le nombre de places de stationnement doit répondre au besoin du projet, en respectant les minimums suivants :

- **constructions à destination d'hébergement :** 1 place pour 3 lits
- **constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) :**
 - pas d'obligation pour les bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m²,
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².
- **constructions à destination d'activités commerciales ne relevant pas des catégories ci-avant :**
 - pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 100 m²,
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².
- **constructions à destination d'activité artisanale ou ne relevant pas des autres catégories d'activités :**
 - pas d'obligation pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² (hors surfaces de réserves),
 - 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².

- **Obligations minimales pour le stationnement vélo :**

Il est attendu à minima dans le cadre de bâtiments :

- accueillant un service public, un nombre d'emplacements équivalent à :
 - 15% de l'effectif total des agents accueillis simultanément dans le bâtiment, et ;
 - 15% de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment ;
- à usage industriel ou tertiaire, un nombre d'emplacements équivalent à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;
- constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, un nombre d'emplacements équivalent à 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.



10.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones du PLUi.





11. REGLEMENT DE LA ZONE 1AUT

Caractère dominant de la zone

La zone 1AUT est une zone à urbaniser à vocation touristique. Elle concerne des secteurs à vocation de loisirs et d'hébergements touristiques.

La destination première est l'activité de loisirs, mais on peut également y trouver de l'hébergement touristique et des équipements publics et/ou d'intérêt collectif.

Pour les communes soumises à l'application de la loi littoral, ces zones seront urbanisables une fois la continuité de l'urbanisation avérée avec le bâti constituant l'agglomération ou le village.



11.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

11.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES

11.1.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Interdite	
	Hébergement	Autorisée sous conditions	Les hébergements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m ² de surface de plancher.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdite	
	Restauration	Autorisée sous conditions	La destination restauration est seulement autorisée en zone 1AUT de Lévignacq.
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée sous conditions	Sous conditions d'activités de services en lien avec le tourisme et les loisirs
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Autorisée	
	Autres hébergements touristiques	Autorisée	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdite	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	
	Salles d'art et de spectacles	Autorisée sous conditions	Seuls les équipements en lien avec le tourisme
	Équipements sportifs	Autorisée sous conditions	Seuls les équipements en lien avec le tourisme
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée sous conditions	Seuls les équipements en lien avec le tourisme
Autres activités des secteurs primaire,	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Interdite	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	



secondaire ou tertiaire	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	
-------------------------	------------------------------------	-----------	--

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Autorisé sous conditions	En zone 1AUT , l'installation de HLL et de RML est autorisée sans toutefois dépasser un ratio de 15 hébergements par hectare.
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: <ul style="list-style-type: none"> - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

Dans les secteurs concernés par l'aléa « fort » feu de forêt, reporté sur le règlement graphique :

Dans les secteurs en contact avec les zones d'aléa fort « feu de forêt » toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra respecter les règles décrites au '5.15. Secteurs d'aléa incendie de forêt' du chapitre 'Dispositions générales'.

Dans les zones de risque d'inondation par remontées de nappe comprises dans les secteurs d'aléa « zones potentiellement sujettes au débordement de nappe » et « zones potentiellement sujettes aux inondations de cave » établis à partir des éléments du porter à connaissance du BRGM à la date d'établissement du PLUi, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- les sous-sols sont interdits,
- le plancher de toute construction autorisée (dont annexes) doit être surélevé au minimum de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel,
- en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

11.1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé



11.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans Objet.

11.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

11.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Une adaptation de l'ensemble des dispositions ci-dessous pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

11.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération, au titre des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles devront respecter les règles de recul suivantes :

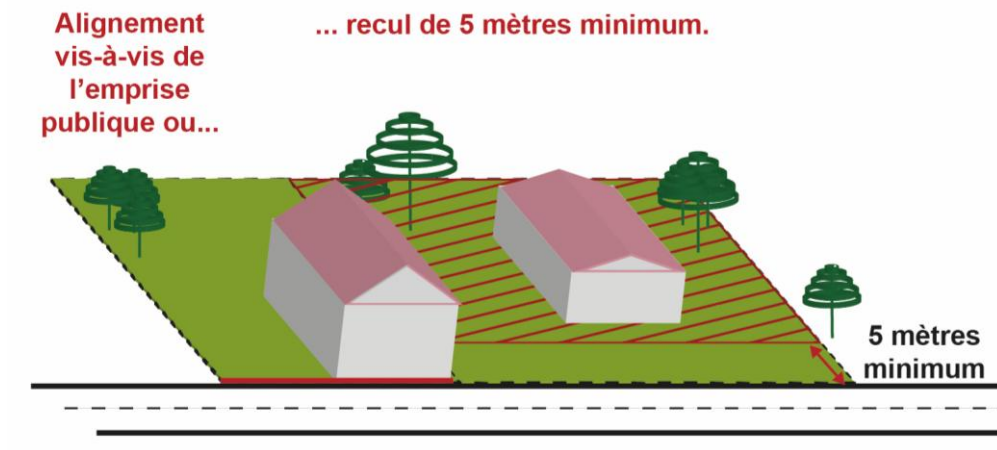
Communes concernées	N° route	Recul minimum par rapport à l'axe de la voie
Castets	A 63	100 mètres
Vielle Saint-Girons / Saint-Julien en Born / Léon / Lit-et-Mixe	RD 652	50 mètres
Castets	RD 947	75 mètres
Saint-Julien en Born	RD 38	50 mètres
Castets	RD 947 (Route de Bayonne)	75 mètres
Castets / Taller / Linxe / Vielle-Saint-Girons	RD 42	35 mètres
Castets / Saint-Michel-Escalus / Léon	RD 142	35 mètres
Léon	RD 16	35 mètres
Uza / Saint-Julien en Born (route de Mézos) / Lévignacq	RD 41	35 mètres
Castets / Linxe / Lévignacq / Uza	RD 5	25 mètres
Saint-Julien en Born (route de Mézos)	RD 41 (route de Contis) et RD 167	25 mètres
Vielle-Saint-Girons	RD 42	25 mètres
Lit-et-Mixe	RD 88	25 mètres
Léon	RD 409	25 mètres
Lit-et-Mixe / Uza	RD 66	15 mètres
Lévignacq	RD 105	15 mètres
Taller	RD 140	15 mètres
Vielle Saint-Girons	RD 328	15 mètres
Léon	RD 142	15 mètres
Saint-Julien-en-Born	RD 166	15 mètres
Vielle-Saint-Girons	RD 328	15 mètres
Lit-et-Mixe	RD 340	15 mètres
Linxe / Saint-Michel-Escalus	RD 374	15 mètres
Léon / Castets	RD 378	15 mètres



Linxe / Vielle-Saint-Girons	RD 382	15 mètres
Linxe / Lit-et-Mixe	RD 397	15 mètres
Lit-et-Mixe	RD 403	15 mètres
Linxe	RD 419	15 mètres

Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation, Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 15 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer.

En agglomération, les constructions principales doivent être implantées en tous points à l'alignement ou à une distance de 5 mètres minimum d'une des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.



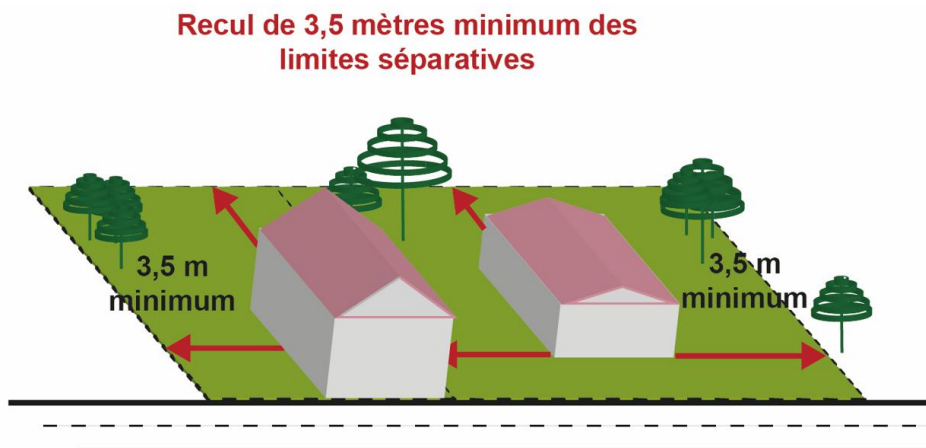
Dans le cas d'une extension de construction principale, celle-ci pourra respecter l'alignement de la construction existante.

La création d'annexes devra respecter le recul en tous points de 5 mètres minimum, mais est autorisée en second rideau.

11.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions principales doivent être implantées :

- Soit en ordre semi-continu, sur l'une des deux limites séparatives latérales. Dans ce cas, le recul vis-à-vis de l'autre limite séparative devra être en tous points de 3,5 mètres minimum ;
- Soit en ordre discontinu. Dans ce cas, le recul vis-à-vis des limites séparatives devra être en tous points de 3,5 mètres minimum.





Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain :

- Dans le cas d'une extension de construction principale, celle-ci pourra respecter l'alignement de la construction existante.
- Dans le cas de constructions ou parties de construction situées en second rang par rapport aux voies et emprises publiques (derrière une construction de premier rang),
- Lorsque les 2 limites séparatives latérales du terrain sont déjà occupées par une construction présentant des ouvertures (portes, fenêtres) ne permettant pas de s'accoler.
- Les annexes peuvent être implantées en limite séparative, ou avec un retrait qui peut être inférieur à 3,5 mètres,
- Les piscines non couvertes doivent être implantées en tous points à une distance minimale de 1,50 mètres (distance entre le bord extérieur du bassin et la limite séparative).

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

Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen, l'implantation des clôtures devra assurer le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou noues, et devront être perméables à l'écoulement des eaux.

La distance entre toute construction (y compris annexe) et tout émissaire (crête de berge) nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales (ruisseau, fossé, noue,...) doit respecter les distances suivantes :

- o Largeur de l'émissaire inférieure ou égale à 2 m : distance de 5 m
- o Application d'un coefficient 2 au-delà de 2 m avec maintien d'une distance minimale de 5 m
- o Distance plafonnée à 30 mètres

11.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en tous points à une distance minimale de 3 mètres de toute autre construction.

11.2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 20%.

En zone 1AUT, l'implantation de HLL ou de RML ne pourra excéder un ration de 15 hébergements par hectare.

11.2.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des nouvelles constructions principales est fixée à 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Si la nouvelle construction principale est contiguë à un bâtiment d'une hauteur supérieure ayant la même destination, elle pourra déroger à la règle de hauteur, dans la limite de celle de la construction existante.

La hauteur maximale des annexes à la construction principale est fixée à 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.



11.2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

Les équipements publics ou d'intérêt collectif dérogent à l'ensemble des prescriptions intégrées au présent chapitre 11.2.2.

Il est rappelé que certaines constructions peuvent faire l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il conviendra alors de se référer aux prescriptions énoncées dans les dispositions situées en annexe du présent règlement.

11.2.2.1. Dispositions générales

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur des façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées autour.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, agglos...) seront obligatoirement enduits ou bénéficieront d'un bardage. Leur emploi brut est interdit.

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

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante ou d'une extension, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que large ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...) ;
- Les extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction ;

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

11.2.2.2. Prescriptions particulières

Toitures

Toits en pente :

Les toitures seront de deux à 4 pans. Leur pente sera fonction du principe de couverture, sans décrochement excessif (mais tourelles, clochetons, chiens assis,... sont autorisées), avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 %.

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale et pour les annexes de plus de 15m².



Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles de type canal ou d'aspect similaire, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, de type terre cuite naturelle, flammée, vieillie, de teinte rouge à rouge-brun, ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur noir ou proche du noir sont interdites.

La tuile de Marseille de teinte rouge à rouge-brun est également autorisée.

Toits à pente faible ou nulle :

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit.

Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.

Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc, blanc cassé, gris clair.

Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, bleu marine, anthracite, ocre, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris beige, sable, blanc cassé ou blanc. Le nombre de couleurs par unité foncière est limité à deux.

Constructions annexes de moins de 15m² d'emprise au sol

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) ne sont pas soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

Un débord de toit de 0,25 mètres minimum (gouttière non comprise) est imposé pour les toitures en pente des annexes.

Les toitures à pente faible ou nulle sont autorisées.

Clôtures

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

De manière générale, les clôtures devront être implantées à minima à 5 m de tout écoulement (ruisseau, fossé, noue,...) pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien. Dans ce cas les clôtures seront perméables à l'écoulement des eaux. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- **Les clôtures ne sont pas obligatoires.**
- **Les clôtures sur voie ou emprise publique devront être constituées, soit :**
 - d'un mur bahut enduit de 1,20 mètre de hauteur maximum situé à l'alignement de l'emprise publique et surmonté ou non d'un dispositif ouvragé à claire voie (grille, grillage, ferronnerie, ...) dont les parties « vides » représenteront au minimum 25% du dispositif, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre de haut.
 - d'un grillage ou de lisses disjointes positionnées verticalement et ajourées dont les parties « vides » représenteront au minimum 25% du dispositif répartie de façon régulière sur l'ensemble de la clôture, éventuellement implantés sur une murette de 0,50 m et éventuellement doublé par une haie. L'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre de haut.



- Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.

- Les clôtures occultantes type écran sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, etc...).

- **Les clôtures sur limite séparative :**

Les clôtures à claire-voie (grillages,...), si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les murs pleins et occultants sont interdits.

- **Les clôtures végétales :**

Les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

11.2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

11.2.3.1. Espaces boisés classés à protéger ou à créer

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface de protection à prendre en compte correspond à la matérialisation sur le règlement graphique (zonage) d'une trame spécifique à l'Espace Boisé Classé. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

11.2.3.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

11.2.3.3. Aménagement paysager et plantations

Espaces Libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres. Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

La conservation des plantations existantes pourra être exigée, ainsi que le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Plantations

Quelle que soit la profondeur de la parcelle, lorsque la zone à urbaniser jouxte une zone agricole, une zone tampon paysagère doit être proposée. Elle sera composée d'un aménagement paysager de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 2 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.



Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 4 places.

Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

11.2.4. STATIONNEMENT

Toute création d'aire de stationnement doit respecter les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement décrites dans les dispositions générales du présent règlement et doivent être respectées.

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

11.2.4.1. Constructions à usage d'hébergement et de logement

Une place de stationnement minimum doit être créée par hébergement.

11.2.4.2. Stationnement pour les constructions neuves recevant du public ou installations ouvertes au public :

Pour toutes les constructions publiques et ou d'intérêt collectif recevant du public, le nombre de place de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

11.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones du PLUi.



12. REGLEMENT DE LA ZONE 1AUE

Caractère dominant de la zone

La zone 1AUE correspond aux espaces ouverts à l'urbanisation à vocation de développement économique du territoire. Au regard des orientations économiques du territoire tournées aussi bien vers l'artisanat, le commerce de détail, de gros ou l'industrie, le Plan Local d'Urbanisme prévoit plusieurs secteurs au sein de la zone 1AUE afin d'accompagner et d'adapter la stratégie de développement économique portée par la Communauté de Communes Côte Landes Nature.

La zone 1AUE comprend ainsi plusieurs secteurs :

- **1AUEx** : pour privilégier le développement du tissu économique local aussi bien dans les dimensions artisanales que dans les services de proximité ;
- **1AUey** : pour privilégier le développement économique susceptible d'accueillir des constructions à forte emprise au sol dans les domaines de l'artisanat, le commerce de gros ou l'industrie notamment ;
- **1AUez** : pour offrir des possibilités nouvelles de diversification du tissu économique local autour de d'activités plus ciblées sur l'artisanat et les activités de bureau.

Pour les communes soumises à l'application de la loi littoral, ces zones seront urbanisables une fois la continuité de l'urbanisation avérée avec le bâti constituant l'agglomération ou le village.



12.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

12.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES

12.1.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Interdite en secteur 1AUEx et 1AUEz ▪ Autorisée sous condition en secteur 1AUEy 	En secteur 1AUEy, sont autorisés les logements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction, sans toutefois dépasser 100 m ² de surface de plancher, et à raison, d'un seul logement par activité.
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Interdite en secteur 1AUEx et 1AUEz ▪ Autorisée sous condition en secteur 1AUEy 	En secteur 1AUEy, les hébergements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction. Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m ² de surface de plancher.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisée en secteurs 1AUEx, 1AUEy et 1AUEz	
	Restauration	Autorisée en secteurs 1AUEx et 1AUEy	
	Commerce de gros	Autorisée en secteurs 1AUEx et 1AUEy	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisée en secteurs 1AUEx, 1AUEy et 1AUEz	
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	



	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisée	
	Salles d'art et de spectacles	Interdite	
	Équipements sportifs	Interdite	
	Lieux de culte	Autorisée	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisée en secteur 1AUEy	
	Entrepôt	Autorisée en secteur 1AUEy	
	Bureau	Autorisée en secteurs 1AUEx, 1AUEy et 1AUEz	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: <ul style="list-style-type: none"> - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

Dans les secteurs concernés par l'aléa « fort » feu de forêt, reporté sur le règlement graphique :
 Dans les secteurs en contact avec les zones d'aléa fort « feu de forêt » toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra respecter les règles décrites au '5.15. Secteurs d'aléa incendie de forêt' du chapitre 'Dispositions générales'.



Dans les zones de risque d'inondation par remontées de nappe comprises dans les secteurs d'aléa « zones potentiellement sujettes au débordement de nappe » et « zones potentiellement sujettes aux inondations de cave » établis à partir des éléments du porter à connaissance du BRGM à la date d'établissement du PLUi, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- les sous-sols sont interdits,
- le plancher de toute construction autorisée (dont annexes) doit être surélevé au minimum de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel,
- en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

12.1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

12.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans Objet.

12.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

12.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Une adaptation de l'ensemble des dispositions ci-dessous pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

12.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération, au titre des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles devront respecter les règles de recul suivantes :

Communes concernées	N° route	Recul minimum par rapport à l'axe de la voie
Castets	A 63	100 mètres
Vielle Saint-Girons / Saint-Julien en Born / Léon / Lit-et-Mixe	RD 652	50 mètres
Castets	RD 947	75 mètres
Saint-Julien en Born	RD 38	50 mètres
Castets	RD 947 (Route de Bayonne)	75 mètres
Castets / Taller / Linxe / Vielle-Saint-Girons	RD 42	35 mètres
Castets / Saint-Michel-Escalus / Léon	RD 142	35 mètres
Léon	RD 16	35 mètres
Uza / Saint-Julien en Born (route de Mézos) / Lévignacq	RD 41	35 mètres
Castets / Linxe / Lévignacq / Uza	RD 5	25 mètres

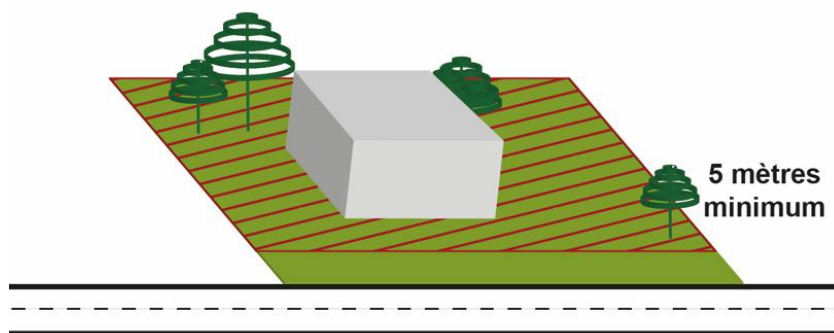


Saint-Julien en Born (route de Mézos)	RD 41 (route de Contis) et RD 167	25 mètres
Vielle-Saint-Girons	RD 42	25 mètres
Lit-et-Mixe	RD 88	25 mètres
Léon	RD 409	25 mètres
Lit-et-Mixe / Uza	RD 66	15 mètres
Lévignacq	RD 105	15 mètres
Taller	RD 140	15 mètres
Vielle Saint-Girons	RD 328	15 mètres
Léon	RD 142	15 mètres
Saint-Julien-en-Born	RD 166	15 mètres
Vielle-Saint-Girons	RD 328	15 mètres
Lit-et-Mixe	RD 340	15 mètres
Linxe / Saint-Michel-Escalus	RD 374	15 mètres
Léon / Castets	RD 378	15 mètres
Linxe / Vielle-Saint-Girons	RD 382	15 mètres
Linxe / Lit-et-Mixe	RD 397	15 mètres
Lit-et-Mixe	RD 403	15 mètres
Linxe	RD 419	15 mètres

Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation, Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 15 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer.

En agglomération, les constructions principales doivent être implantées en tous points à une distance de 5 mètres minimum d'une des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Implantation à 5 mètres minimum des emprises publiques existantes ou à créer



Dans le cas d'une extension de construction principale, celle-ci pourra respecter l'alignement de la construction existante.

La création d'annexes devra respecter le recul en tous points de 5 mètres minimum, mais est autorisée en second rideau.

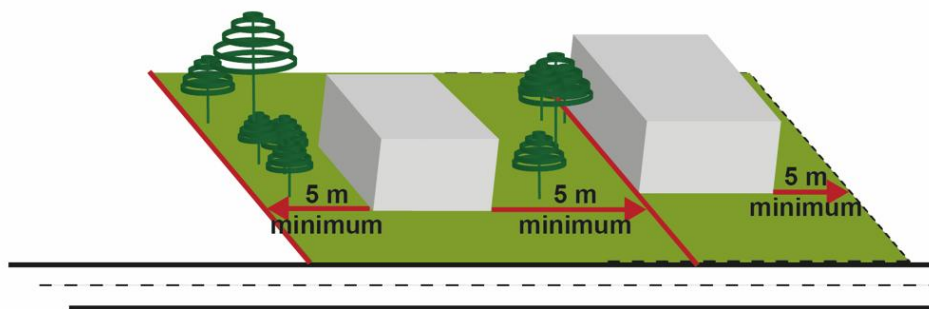
Les constructions situées en second rideau sont autorisées sous réserve de l'existence d'une bande d'accès de 5 mètres de largeur minimum.

12.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions principales doivent être implantées en limite séparative ou avec un recul vis-à-vis des limites séparatives de 5 mètres minimum.



Implantation des constructions à l'alignement ou à 5 mètres minimum des limites latérales



Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural et urbain :

- Dans le cas d'une extension de construction principale, celle-ci pourra respecter l'alignement de la construction existante.
- Dans le cas de constructions ou parties de construction situées en second rang par rapport aux voies et emprises publiques (derrière une construction de premier rang),
- Lorsque les 2 limites séparatives latérales du terrain sont déjà occupées par une construction présentant des ouvertures (portes, fenêtres) ne permettant pas de s'accoler.
- Les annexes peuvent être implantées en limite séparative, ou avec un retrait qui peut être inférieur à 3,5 mètres.

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

En secteur 1AUEy, toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 mètres de la zone naturelle concernée par l'aléa fort feu de forêt. Cette distance est portée à 30 mètres pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen, l'implantation des clôtures devra assurer le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou noues, et devront être perméables à l'écoulement des eaux.

La distance entre toute construction (y compris annexe) et tout émissaire (crête de berge) nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales (ruisseau, fossé, noue,...) doit respecter les distances suivantes :

- o Largeur de l'émissaire inférieure ou égale à 2 m : distance de 5 m
- o Application d'un coefficient 2 au-delà de 2 m avec maintien d'une distance minimale de 5 m
- o Distance plafonnée à 30 mètres

12.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en tous points à une distance minimale de 5 mètres de toute autre construction.

12.2.1.4. Emprise au sol des constructions

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



12.2.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à :

- 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les bâtiments à toiture terrasse en secteur **1AUE_x** ;
- 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les bâtiments à toiture terrasse en secteur **1AUE_y** ;
- 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les bâtiments à toiture terrasse en secteur **1AUE_z**.

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- Pour les bâtiments techniques, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, chaufferies, pylônes, silos, etc.), sous réserve de justifications et dans la limite d'une hauteur maximale de 15m.
- La hauteur maximale des annexes est fixée à 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

12.2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

Les équipements publics ou d'intérêt collectif dérogent à l'ensemble des prescriptions intégrées au présent chapitre 12.2.2.

Il est rappelé que certaines constructions peuvent faire l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il conviendra alors de se référer aux prescriptions énoncées dans les dispositions situées en annexe du présent règlement.

12.2.2.1. Dispositions générales

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur des façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées autour.

Les matériaux destinés à être à être recouverts (parpaings, agglos...) seront obligatoirement enduits ou bénéficieront d'un bardage. Leur emploi brut est interdit.

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

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;
- Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que larges ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.



12.2.2.2. Prescriptions particulières

Toitures

Toits en pente :

Les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction du principe de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 %.

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale.

Toits à pente faible ou nulle :

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit.

Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique. Les bardages, métalliques notamment, non brillants sont autorisés.

Les enduits ou peinture doivent être en tons mat foncé. Les couleurs blanc ou blanc cassé sont interdites.

Constructions annexes de moins de 15m²

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) ne sont pas soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

Un débord de toit de 0,25 mètres minimum (gouttière non comprise) est imposé pour les toitures en pente des annexes.

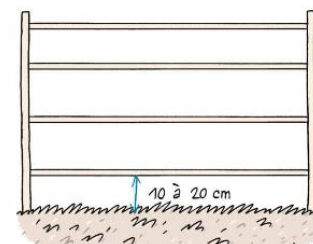
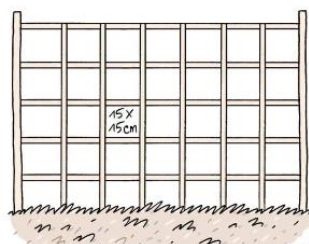
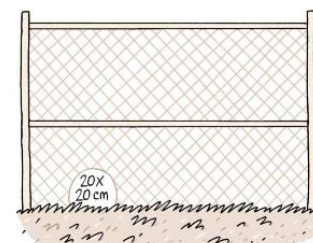
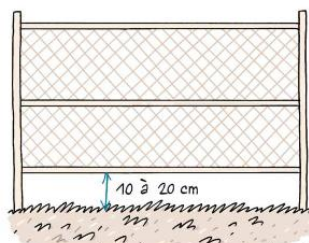
Les toitures à pente faible ou nulle sont autorisées.

Clôtures

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

De manière générale, les clôtures devront être implantées à minima à 5 m de tout écoulement (ruisseau, fossé, noue,...) pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien. Dans ce cas les clôtures seront perméables à l'écoulement des eaux. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur maximale de la clôture doit être de 2m, en grillage de coloris permettant une bonne intégration paysagère. La clôture doit être en maille grillagée, perméable à la petite et moyenne faune et hydrauliquement transparente.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune



12.2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

12.2.3.1. Espaces boisés classés à protéger ou à créer

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface de protection à prendre en compte correspond à la matérialisation sur le règlement graphique (zonage) d'une trame spécifique à l'Espace Boisé Classé. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

12.2.3.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% des espaces libres du terrain d'assiette du projet.

12.2.3.3. Aménagement paysager et plantations

Espaces Libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés, plantés d'arbres et/ou végétalisés, avec au minimum 1 arbre de haute tige pour 250 m² d'espaces libres. Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

La conservation des plantations existantes pourra être exigée, ainsi que le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Plantations

Quelle que soit la profondeur de la parcelle, lorsque la zone à urbaniser jouxte une zone agricole, une zone tampon paysagère doit être proposée. Elle sera composée d'un aménagement paysager de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 2 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

Traitement des espaces affectés au stationnement

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 4 places.

Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.



Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Ouvrages annexes – dépôts d'ordures

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, dans un local aménagé

12.2.4. STATIONNEMENT

Toute création d'aire de stationnement doit respecter les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement décrites dans les dispositions générales du présent règlement et doivent être respectées.

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.2.4.1. Stationnement pour les constructions comportant un logement ou un hébergement

Une place de stationnement minimum doit être créée par logement ou hébergement.

12.2.4.2. Stationnement pour les constructions neuves recevant du public ou installations ouvertes au public :

Le nombre de places de stationnement doit répondre au besoin du projet, en respectant les minimums suivants :

- **constructions à destination de bureaux (y compris dans les bâtiments publics ou d'intérêt collectif) :**
 - pas d'obligation pour les bureaux d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m²,
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².
- **constructions à destination d'entrepôt (ou surfaces de réserves associées à une activité commerciale ou artisanale) :**
 - pas d'obligation pour les entrepôts d'une surface inférieure ou égale à 200 m²,
 - 1 place par tranche de 200 m² de surface d'entrepôt lorsque celle-ci est supérieure à 200 m².
- **constructions à destination d'activités commerciales :**
 - pas d'obligation pour les commerces d'une surface de vente inférieure ou égale à 100 m²,
 - 1 place par tranche de 50 m² de surface de vente lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².
- **constructions à destination d'activité artisanale :**
 - pas d'obligation pour les constructions d'une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m² (hors surfaces de réserves),
 - 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher lorsque celle-ci est supérieure à 100 m².



- **Obligations minimales pour le stationnement vélo :**

Il est attendu à minima dans le cadre de bâtiments :

- à usage industriel ou tertiaire, un nombre d'emplacements équivalent à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment ;
- constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, un nombre d'emplacements équivalent à 10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements.

Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

12.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones du PLUi.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046D-DE





13. REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

Caractère dominant de la zone

La zone 2AU concerne des terrains non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après une révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et sa date de projection programmatique de 10 ans, soit 2037.

Pour les communes littorales, ces zones seront urbanisables une fois la continuité de l'urbanisation avérée avec le bâti constituant l'agglomération ou le village.

La zone 2AU comprend plusieurs secteurs :

- **2AUH** : pour privilégier une destination d'habitation à long terme ;
- **2AUEy** : pour privilégier une destination économique à long terme.



13.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

13.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES

13.1.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdite	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Autorisée sous condition	Pour les opérations d'aménagements et les constructions autorisées avant la date d'approbation du PLUi, seules sont autorisées les extensions, annexes et piscines.
	Hébergement	Autorisée sous condition	Pour les opérations d'aménagements et les constructions autorisées avant la date d'approbation du PLUi, seules sont autorisées les extensions, annexes.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdite	
	Restauration	Interdite	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite	
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdite	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	
	Salles d'art et de spectacles	Interdite	
	Équipements sportifs	Interdite	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Interdite	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Interdite	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	



Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Interdit	
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

Dans les secteurs concernés par l'aléa « fort » feu de forêt, reporté sur le règlement graphique :

Dans les secteurs en contact avec les zones d'aléa fort « feu de forêt » toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra respecter les règles décrites au '5.1.5. Secteurs d'aléa incendie de forêt' du chapitre 'Dispositions générales'.

Dans les zones de risque d'inondation par remontées de nappe comprises dans les secteurs d'aléa « zones potentiellement sujettes au débordement de nappe » et « zones potentiellement sujettes aux inondations de cave » établis à partir des éléments du porter à connaissance du BRGM à la date d'établissement du PLUi, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- les sous-sols sont interdits,
- le plancher de toute construction autorisée (dont annexes) doit être surélevé au minimum de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel,
- en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

13.1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

13.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans Objet.

13.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

13.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Une adaptation de l'ensemble des dispositions ci-dessous pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.



13.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération, au titre des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles devront respecter les règles de recul suivantes :

Communes concernées	N° route	Recul minimum par rapport à l'axe de la voie
Castets	A 63	100 mètres
Vielle Saint-Girons / Saint-Julien en Born / Léon / Lit-et-Mixe	RD 652	50 mètres
Castets	RD 947	75 mètres
Saint-Julien en Born	RD 38	50 mètres
Castets	RD 947 (Route de Bayonne)	75 mètres
Castets / Taller / Linxe / Vielle-Saint-Girons	RD 42	35 mètres
Castets / Saint-Michel-Escalus / Léon	RD 142	35 mètres
Léon	RD 16	35 mètres
Uza / Saint-Julien en Born (route de Mézos) / Lévignacq	RD 41	35 mètres
Castets / Linxe / Lévignacq / Uza	RD 5	25 mètres
Saint-Julien en Born (route de Mézos)	RD 41 (route de Contis) et RD 167	25 mètres
Vielle-Saint-Girons	RD 42	25 mètres
Lit-et-Mixe	RD 88	25 mètres
Léon	RD 409	25 mètres
Lit-et-Mixe / Uza	RD 66	15 mètres
Lévignacq	RD 105	15 mètres
Taller	RD 140	15 mètres
Vielle Saint-Girons	RD 328	15 mètres
Léon	RD 142	15 mètres
Saint-Julien-en-Born	RD 166	15 mètres
Vielle-Saint-Girons	RD 328	15 mètres
Lit-et-Mixe	RD 340	15 mètres
Linxe / Saint-Michel-Escalus	RD 374	15 mètres
Léon / Castets	RD 378	15 mètres
Linxe / Vielle-Saint-Girons	RD 382	15 mètres
Linxe / Lit-et-Mixe	RD 397	15 mètres
Lit-et-Mixe	RD 403	15 mètres
Linxe	RD 419	15 mètres

Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 15 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer.

En agglomération :

Les annexes non accolées doivent être implantées en tous points à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer ou respecter un retrait de 5 mètres minimum. Les constructions annexes de moins de 15m² d'emprise au sol et les piscines sont interdites à l'alignement de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer.



13.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les annexes non accolées (hors piscine) de moins de 15m² d'emprise au sol peuvent être implantées en même temps sur les limites séparatives et de fond de parcelle.

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,50 mètres (distance entre le bord extérieur du bassin et la limite séparative).

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

Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen, l'implantation des clôtures devra assurer le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou noues, et devront être perméables à l'écoulement des eaux.

La distance entre toute construction (y compris annexe) et tout émissaire (crête de berge) nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales (ruisseau, fossé, noue,...) doit respecter les distances suivantes :

- o Largeur de l'émissaire inférieure ou égale à 2 m : distance de 5 m
- o Application d'un coefficient 2 au-delà de 2 m avec maintien d'une distance minimale de 5 m
- o Distance plafonnée à 30 mètres

13.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'implantation des constructions doit respecter une distance minimale de 3 mètres entre chacune d'entre elles.

Peuvent déroger, les annexes d'emprise inférieure ou égale à 15m², ainsi que les piscines.

13.2.1.4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions sera de 50%.

13.2.1.5. Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des annexes à la construction principale est fixée à 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

13.2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

Les équipements publics ou d'intérêt collectif dérogent à l'ensemble des prescriptions intégrées au présent chapitre 10.2.2.

Il est rappelé que certaines constructions peuvent faire l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il conviendra alors de se référer aux prescriptions énoncées dans les dispositions situées en annexe du présent règlement.

13.2.2.1. Dispositions générales

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont



de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »).

Les matériaux destinés à être à être recouverts (parpaings, agglos...) seront obligatoirement enduits ou bénéficieront d'un bardage. Leur emploi brut est interdit.

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

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

13.2.2.2. Prescriptions particulières aux constructions neuves

Toitures

Toitures à pentes :

Les toitures seront de deux à 4 pans. Leur pente sera fonction du principe de couverture, sans décrochement excessif (mais tourelles, clochetons, chiens assis,... sont autorisées), avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 %.

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale et pour les annexes de plus de 15m².

Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles de type canal ou d'aspect similaire, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, de type terre cuite naturelle, vieillie, de teinte rouge à rouge-brun, ou de teinte mélangée, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur noir ou proche du noir sont interdites.

La tuile de Marseille de teinte rouge à rouge-brun est également autorisée.

Toits à pente faible ou nulle :

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit.

Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.

Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc, blanc cassé, gris clair.

Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, bleu marine, anthracite, ocre, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris beige, sable, blanc cassé ou blanc. Le nombre de couleurs par unité foncière est limité à deux.

13.2.2.3. Constructions annexes de moins de 15m² d'emprise au sol

Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale ou les matériaux suivants : bois ou matériau d'imitation du bois.



Les constructions d'aspect métallique sont interdites.

Les couvertures des toitures en pente devront présenter un aspect « tuile », en cohérence avec la construction principale.

Un débord de toit de 0,25 mètres minimum (gouttière non comprise) est imposé pour les toitures en pente des annexes.

Les toitures à pente faible ou nulle sont autorisées.

13.2.2.4. Clôtures

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

De manière générale, les clôtures devront être implantées à minima à 5 m de tout écoulement (ruisseau, fossé, noue,...) pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien. Dans ce cas les clôtures seront perméables à l'écoulement des eaux. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- **Les clôtures ne sont pas obligatoires, sauf cas précisé au 1.2.1.1.**
- **Les clôtures sur voie ou emprise publique devront être constituées, soit :**
 - d'un mur bahut enduit de 1,20 mètre de hauteur maximum situé à l'alignement de l'emprise publique et surmonté ou non d'un dispositif ouvragé à claire voie (grille, grillage, ferronnerie, ...) dont les parties « vides » représenteront au minimum 25% du dispositif, l'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre de haut.
 - d'un grillage ou de lisses disjointes positionnées verticalement et ajourées, dont les parties « vides » représenteront au minimum 25% du dispositif répartie de façon régulière sur l'ensemble de la clôture, éventuellement implantés sur une murette de 0,50 m et éventuellement doublé par une haie. L'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre de haut.
 - Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.
 - Les clôtures occultantes type écran sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, etc...).

- **Les clôtures sur limite séparative :**

Les clôtures à claire-voie (grillages,...), si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Les murs pleins et occultants sont interdits.

- **Les clôtures végétales :**

Les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

13.2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

13.2.3.1. Espaces boisés classés à protéger ou à créer

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface de protection à prendre en compte correspond à la matérialisation sur le règlement graphique (zonage) d'une trame spécifique à l'Espace Boisé Classé. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.



13.2.3.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

13.2.4. STATIONNEMENT

Non règlementé

13.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones du PLUi.



DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046D-DE





14. REGLEMENT DE LA ZONE A

Caractère dominant de la zone

La zone A correspond aux espaces protégés pour une meilleur pratique de l'activité agricole. Certains hameaux sont compris au sein de cette zone, ainsi que des constructions isolées.

Au sein de la zone agricole, il existe le secteur suivant :

- **Le secteur Ap** - agricole protégé - , pour préserver les espaces agricoles disposant de forts enjeux environnementaux et/ou paysagers. Toute construction y est interdite à l'exception des installations d'intérêt public, si elles ne peuvent être implantées ailleurs et si elles ne portent pas atteinte aux paysages et à l'environnement.

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur la bande littorale de 150 mètres définie sur le front de mer à compter du trait de côte projeté à 2050. Le trait de côte projeté et la bande littorale des 150 mètres sont reportés au document graphique. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau et aux constructions et installations saisonnières autorisées par arrêté préfectoral dans le cadre de la gestion du domaine public maritime.

Sont également interdits :

- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes ;
- les constructions nouvelles (hormis certaines exceptions strictement énumérées aux articles L. 121-17, L. 121-4 et L. 121-5 du CU) ;
- Toute extension de construction existante ;
- Tout changement de destination.



14.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

14.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITES

14.1.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisée, sauf en secteur Ap	
	Exploitation forestière	Interdite	
Habitation	Logement	Interdit sauf exception	En zone A , les constructions nouvelles d'habitation sont autorisées sous réserve d'être nécessaires aux exploitations agricoles. De même, les extensions, annexes et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées. En secteur Ap , la construction de logements est interdite.
	Hébergement	Interdite	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Autorisées sous condition	Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, 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 et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées. Un avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) est obligatoire.
	Restauration	Interdite	
	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite	
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Interdite	
	Autres hébergements touristiques	Interdite	



Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	
	Salles d'art et de spectacles	Interdite	
	Équipements sportifs	Interdite	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Autorisée	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite	
	Entrepôt	Interdite	
	Bureau	Interdite	
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs	Interdit	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	
Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: <ul style="list-style-type: none"> - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

Dans les secteurs concernés par l'aléa « fort » feu de forêt, reporté sur le règlement graphique :

Dans les secteurs en contact ou compris dans une zone d'aléa fort « feu de forêt » toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra respecter les règles décrites au '5.15. Secteurs d'aléa incendie de forêt' du chapitre 'Dispositions générales'.



Une notice explicative de gestion de la bande de 12 mètres devra être jointe à la demande d'urbanisme.

Dans les zones de risque d'inondation par remontées de nappe comprises dans les secteurs d'aléa « zones potentiellement sujettes au débordement de nappe » et « zones potentiellement sujettes aux inondations de cave » établis à partir des éléments du porter à connaissance du BRGM à la date d'établissement du PLUi, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- les sous-sols sont interdits,
- le plancher de toute construction autorisée (dont annexes) doit être surélevé au minimum de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel,
- en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

De manière générale, sont aussi autorisés les travaux de conservation des bâtiments existants, et la reconstruction à l'identique de bâtiments détruit ou démolis depuis moins de 10 ans et dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve d'une desserte suffisante par les voies et réseaux.

14.1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

14.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le changement de destination d'une construction, identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, est autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante et de pouvoir être raccordé de manière suffisante aux réseaux (excepté l'assainissement collectif).

L'ensemble des constructions susceptibles de changer de destination sont également répertoriées dans l'inventaire du patrimoine annexé au PLUi.

Aucun changement de destination ne peut être identifié en loi littoral, conformément à la loi ELAN. Seuls les bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943, ayant conservé l'essentiel des murs porteurs et présentant un intérêt architectural ou patrimonial, peuvent changer de destination sans avoir été repérés aux documents graphiques, sous réserve de répondre aux impératifs suivants :

- en matière de bonne desserte par les différents réseaux (adduction en eau potable, électricité, système d'assainissement des eaux usées conforme) ;
- en étant en dehors des aléas feu de forêt ;
- en évitant toute atteinte à l'activité agricole et forestière, et à l'environnement proche ;
- en étant inscrit dans l'inventaire du patrimoine annexé.

Enfin, les changements de destination conduisant à un ajout d'enjeu isolé en zone d'aléa fort du risque incendie de forêt (distants de plus de 100 m d'un ensemble de bâtis) seront interdits.

Évolution du bâti à destination d'habitation pour les communes littorales de Vielle Saint-Girons, Lit-et-Mixe et Saint-Julien en Born :

Pour les communes littorales, les extensions, piscines, la rénovation, la démolition/reconstruction sont permises dans les conditions exposées au tableau ci-dessus et en application des dispositions suivantes :

- **Les extensions** sont autorisées (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) :
 - Dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
 - Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Dans la limite d'une extension tous les 10 ans par unité foncière, à compter de la date d'approbation du PLUi.



- **Les annexes sont interdites, sauf piscines non couvertes sous réserve :**
 - de bénéficier d'un lien fonctionnel à proximité immédiate avec la construction principale ;
 - de ne pas excéder une surface de 35 m² de bassin.

Évolution du bâti à destination d'habitation pour les communes non concernées par l'application de la loi littoral :

La gestion des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi est autorisée dans le cadre des prescriptions suivantes :

- **Les annexes à l'habitation dans la limite :**
 - d'une emprise au sol maximale de 40 m² et d'une hauteur de 5m au faîtage ;
 - d'une distance maximale de 30 mètres par rapport à la construction principale ;
 - d'une annexe tous les 10 ans par unité foncière à compter de la date d'approbation du PLUi.
- **Les extensions** (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) à condition de :
 - Ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - Ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi, qui peut être portée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100m².
- **Les piscines**, à condition d'être située à moins de 30 mètres de l'habitation existante.

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques, paysagères ou réglementaires sont avérées.

14.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

14.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Une adaptation de l'ensemble des dispositions ci-dessous pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

14.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération, au titre des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles devront respecter les règles de recul suivantes :

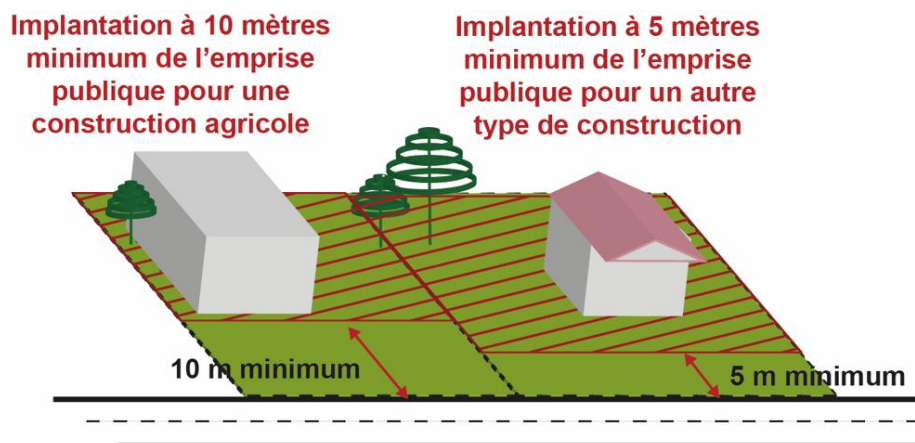
Communes concernées	N° route	Recul minimum par rapport à l'axe de la voie
Castets	A 63	100 mètres
Vielle Saint-Girons / Saint-Julien en Born / Léon / Lit-et-Mixe	RD 652	50 mètres
Castets	RD 947	75 mètres
Saint-Julien en Born	RD 38	50 mètres
Castets	RD 947 (Route de Bayonne)	75 mètres
Castets / Taller / Linxe / Vielle-Saint-Girons	RD 42	35 mètres
Castets / Saint-Michel-Escalus / Léon	RD 142	35 mètres
Léon	RD 16	35 mètres



Uza / Saint-Julien en Born (route de Mézos) / Lé vignacq	RD 41	35 mètres
Castets / Linxe / Lé vignacq / Uza	RD 5	25 mètres
Saint-Julien en Born (route de Mézos)	RD 41 (route de Contis) et RD 167	25 mètres
Vielle-Saint-Girons	RD 42	25 mètres
Lit-et-Mixe	RD 88	25 mètres
Léon	RD 409	25 mètres
Lit-et-Mixe / Uza	RD 66	15 mètres
Lé vignacq	RD 105	15 mètres
Taller	RD 140	15 mètres
Vielle Saint-Girons	RD 328	15 mètres
Léon	RD 142	15 mètres
Saint-Julien-en-Born	RD 166	15 mètres
Vielle-Saint-Girons	RD 328	15 mètres
Lit-et-Mixe	RD 340	15 mètres
Linxe / Saint-Michel-Escalus	RD 374	15 mètres
Léon / Castets	RD 378	15 mètres
Linxe / Vielle-Saint-Girons	RD 382	15 mètres
Linxe / Lit-et-Mixe	RD 397	15 mètres
Lit-et-Mixe	RD 403	15 mètres
Linxe	RD 419	15 mètres

Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation, Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 15 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer.

En agglomération, les constructions agricoles doivent être implantées en tous points à une distance de 10 mètres minimum des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Cette distance est ramenée à 5 mètres minimum pour les constructions d'une autre destination.

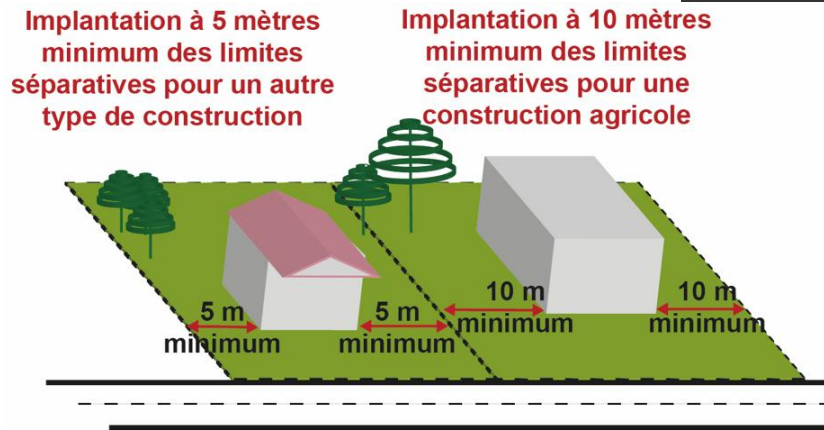


Dans le cas d'une extension de construction principale, celle-ci pourra respecter l'alignement de la construction existante.

Les annexes et piscines peuvent déroger aux précédents alinéas.

14.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions à usage agricole doivent être implantées en tous points avec un recul vis-à-vis des limites séparatives de 10 mètres minimum. Cette distance est ramenée à 5 mètres minimum pour les constructions d'une autre destination.



Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural. Dans le cas d'une extension de construction, celle-ci pourra respecter l'alignement de la construction existante.

Toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt.

Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen, l'implantation des clôtures devra assurer le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou noues, et devront être perméables à l'écoulement des eaux.

La distance entre toute construction (y compris annexe) et tout émissaire (crête de berge) nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales (ruisseau, fossé, noue,...) doit respecter les distances suivantes :

- o Largeur de l'émissaire inférieure ou égale à 2 m : distance de 5 m
- o Application d'un coefficient 2 au-delà de 2 m avec maintien d'une distance minimale de 5 m
- o Distance plafonnée à 30 mètres

14.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les nouvelles constructions doivent s'implanter en tout point à une distance comprise entre 5 et 30 mètres de toute autre construction.

14.2.1.4. Emprise au sol des constructions

Cf. article 14.1.1 du présent règlement de zone.

14.2.1.5. Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions agricoles :

Pour les constructions agricoles et forestières, la hauteur ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit (ou acrotère). Peuvent sortir du gabarit les superstructures propres aux activités présentant des impératifs techniques spécifiques (tels que silos...).

Pour les habitations :

La hauteur d'une construction nouvelle ou des extensions des maisons d'habitation existantes ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit (ou acrotère).

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 5,00 mètres au faîtage.



14.2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

Les équipements publics ou d'intérêt collectif dérogent à l'ensemble des prescriptions intégrées au présent chapitre 14.2.2.

Il est rappelé que certaines constructions peuvent faire l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il conviendra alors de se référer aux prescriptions énoncées dans les dispositions situées en annexe du présent règlement.

14.2.2.1. Dispositions générales

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur des façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées autour.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, agglos...) seront obligatoirement enduits ou bénéficieront d'un bardage. Leur emploi brut est interdit.

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

14.2.2.2. Prescriptions particulières pour les constructions agricoles

Toitures

Toits en pente : les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction du principe de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 %.

Toutefois, dans le cas des constructions agricoles destinées à l'élevage, une pente de toiture à partir de 25% minimum est autorisée.

Toits à pente faible ou nulle : les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Les matériaux de couverture translucides sont admis.

Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique. Les bardages, métalliques notamment, non brillants sont autorisés.

Les enduits ou peinture doivent être en tons mat foncé. Les couleurs blanc ou blanc cassé sont interdites.

14.2.2.3. Prescriptions particulières pour les habitations et leurs annexes

Réhabilitation/rénovation

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades ;



- Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que large ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

Toitures

Toitures à pentes :

Les toitures seront de deux à 4 pans. Leur pente sera fonction du principe de couverture, sans décrochement excessif (mais tourelles, clochetons, chiens assis,... sont autorisées), avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 %.

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale et pour les annexes de plus de 15m².

Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles de type canal ou d'aspect similaire, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, de type terre cuite naturelle, de teinte rouge à rouge-brun, vieillie, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur noir ou proche du noir sont interdites.

La tuile de Marseille de teinte rouge à rouge-brun est également autorisée.

Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit.

Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.

Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc, blanc cassé, gris clair.

Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, bleu marine, anthracite, ocre, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris beige, sable, blanc cassé ou blanc. Le nombre de couleurs par unité foncière est limité à deux.

Constructions annexes de moins de 15m² d'emprise au sol

Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale ou les matériaux suivants : bois ou matériau d'imitation du bois.

Les constructions d'aspect métallique sont interdites.

Un débord de toit de 0,25 mètres minimum (gouttière non comprise) est imposé pour les toitures en pente des annexes.

Les toitures à pente faible ou nulle sont autorisées.

14.2.2.4. Clôtures

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

De manière générale, les clôtures devront être implantées à minima à 5 m de tout écoulement (ruisseau, fossé, noue,...) pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien. Dans ce cas les clôtures seront perméables à l'écoulement des eaux. Les clôtures ne sont pas obligatoires.



Pour les clôtures à usage agricole :

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- La hauteur maximale de la clôture doit être de 2m, en grillage de coloris permettant une bonne intégration paysagère. La clôture doit être en maille grillagée, perméable à la petite et moyenne faune et hydrauliquement transparente.

Pour les clôtures à usage d'habitation :

- **Les clôtures sur voie ou emprise publique devront être constituées :**
 - d'un grillage, éventuellement doublé par une haie. L'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre de haut.
 - Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.
 - Les clôtures occultantes type écran sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, etc...).

- **Les clôtures sur limite séparative :**

Les clôtures, si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 1,80 mètres sous forme grillages ou d'éléments à claire-voie.

- **Les clôtures végétales :**

Les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

14.2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

14.2.3.1. Espaces boisés classés à protéger ou à créer

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface de protection à prendre en compte correspond à la matérialisation sur le règlement graphique (zonage) d'une trame spécifique à l'Espace Boisé Classé. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

14.2.3.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Non règlementé

14.2.3.3. Aménagement paysager et plantations

Espaces Libres

Non règlementé

Plantations

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

La conservation des plantations existantes pourra être exigée, ainsi que le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.



Lorsqu'un espace naturel est converti en zone agricole cultivée, et qu'elle jouxte une zone urbaine UA, UB ou UC, ou une zone à urbaniser à vocation d'habitation, une zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 5 mètres. Ces espaces permettront de réduire les conflits d'usage.

Traitement des espaces affectés au stationnement

Non réglementé

Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Ouvrages annexes – dépôts d'ordures

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, dans un local aménagé

14.2.4. STATIONNEMENT

14.2.4.1. Stationnement pour les constructions neuves recevant du public ou installations ouvertes au public :

Toute création d'aire de stationnement doit respecter les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement décrites dans les dispositions générales du présent règlement et doivent être respectées.

Pour toutes les constructions publiques et ou d'intérêt collectif recevant du public, le nombre de place de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.

Les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

14.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones du PLUi.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-24400857-20250630-DEL2025046D-DE





15. REGLEMENT DE LA ZONE N

Caractère dominant de la zone

La zone N constitue une zone naturelle, équipée ou non, dont le caractère naturel doit être protégé.

La zone naturelle des communes littorales - Saint-Julien-en-Born, Lit-et-Mixe et Vielle-Saint-Girons - possède des dispositions spécifiques au titre de la loi littoral afin de préserver ces milieux :

- La bande littorale, de 150 mètres, est matérialisée en zone Ni et Nbp – inconstructible,
- Les espaces remarquables sont représentés au sein de la zone Ner. Au sein de cette zone Ner est matérialisée la limite des espaces proches du rivage,
- La zone naturelle, qui est dotée de dispositions différentes pour les trois communes littorales.

Elle comprend différents secteurs :

Nai : Aerial, secteur naturel avec un intérêt paysager, architectural.

Nbh : espace dunaire fragile caractérisé par un habitat individuel ou des constructions à vocation économique existant et dans lequel une évolution limitée du bâti existant est autorisée.

Nbp : espace dunaire fragile caractérisé par un habitat individuel ou des constructions à vocation économique, et correspondant à la bande littorale de 150 mètres, à protéger strictement.

Nbot : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée spécifique au développement d'un espace pédagogique botanique.

Nch : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où sont autorisées les installations nécessaires à l'activité de chenil.

Ne : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif.

Neq : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où sont autorisées les installations nécessaires à l'activité de centre équestre.

Ner : Secteur correspondant aux périmètres des espaces remarquables au titre de la loi littoral. Elle intègre les espaces proches du rivage. Ces secteurs sont soumis à une inconstructibilité de principe.

Ni : Secteur correspondant aux secteurs non urbanisés dans la bande littorale de 150 mètres, secteur inconstructible, excepté les constructions et installations autorisées par la loi littoral.

Nj : Secteur où seules les installations et constructions légères nécessaires au fonctionnement de jardins partagés sont autorisées

Nk : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée à destination de camping où seuls les emplacements de camping et de caravanning, les hébergements spécifiques au gardiennage, et les installations et aménagements d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement du site sont autorisés.

NL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où les constructions et installations de loisirs, recevant du public sont autorisées.

NLs : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où les constructions et installations démontables de loisirs et d'accueil du public sont autorisées dans le cadre d'activités temporaires ou saisonnières.

Np : Secteur naturel protégé où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons d'intérêt de préservation des enjeux environnementaux et/ou paysagers.



Nt : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée où seules les constructions à vocation touristique sont autorisées.

Nx : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où seules les activités à vocation artisanale, de restauration, d'hôtel et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisées

Ny : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée où seules les activités à vocation industrielle sont autorisées

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur la bande littorale de 150 mètres définie sur le front de mer à compter du trait de côte projeté à 2050. Le trait de côte projeté et la bande littorale des 150 mètres sont reportés au document graphique. Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau et aux constructions et installations saisonnières autorisées par arrêté préfectoral dans le cadre de la gestion du domaine public maritime.

Sont également interdits :

- L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes ;
- les constructions nouvelles (hormis certaines exceptions strictement énumérées aux articles L. 121-17, L. 121-4 et L. 121-5 du CU) ;
- Toute extension de construction existante ;
- Tout changement de destination.



15.1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

15.1.1. INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET ACTIVITÉS

15.1.1.1. Interdiction et limitation de certaines constructions, usages des sols et activités

Destination des constructions	Sous-destination des constructions	Interdiction / Autorisation	Conditions Particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisée	
	Exploitation forestière	Autorisée en zone N, interdite sur tous les secteurs	
Habitation	Logement	Interdite sauf exception	<p>En zone N, Nai et Neq, Nk, des communes non littorales, les extensions, annexes et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées.</p> <p>En zone N, Nai et Neq, Nk, des communes littorales, les extensions et piscines des habitations existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées.</p> <p>En secteur Nbh, seules les extensions limitées sont autorisées.</p>
	Hébergement	Interdite sauf exception	<p>Seuls en secteurs Nk et Nt, les hébergements s'ils sont liés à l'activité présente dans la zone et pour des fonctions de gardiennage, de maintenance ou de logement de fonction.</p> <p>Dans ce cas, la surface de logement est limitée à 50 m² de surface de plancher.</p>
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Interdite sauf exception	<p>En communes non littorales, en secteurs Nx, Ny, seules les extensions ou annexes des constructions à usage d'artisanat et commerce de détail sont autorisées.</p> <p>En communes littorales, en secteurs Nx, Ny, seules les extensions des constructions à usage d'artisanat et commerce de détail sont autorisées.</p>
	Restauration	Interdite sauf exception	<p>En communes non littorales, en secteurs Nx, seules les extensions ou annexes des constructions à usage de restauration sont autorisées.</p> <p>En communes littorales, en secteurs Nx, seules les extensions des constructions à usage de restauration sont autorisées.</p>



	Commerce de gros	Interdite	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdite sauf exception	En communes non littorales, en secteur Nbot, Neq, Nk, NL, Nx, seules les extensions ou annexes des constructions à usage d'accueil d'une clientèle sont autorisées. En communes littorales, en secteur Nbot, Neq, Nk, NL, Nx, seules les extensions des constructions à usage d'accueil d'une clientèle sont autorisées.
	Cinéma	Interdite	
	Hotels	Interdite sauf exception	En communes non littorales, en secteurs Nx, seules les extensions ou annexes des constructions à usage d'hôtel sont autorisées. En communes littorales, en secteurs Nx, seules les extensions des constructions à usage d'hôtel sont autorisées.
	Autres hébergements touristiques	Autorisée sous conditions	Autorisée uniquement en zone Nt.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdite	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisée sous condition	Ces destinations sont autorisées excepté dans les secteurs Ni et Nbp concernés par la bande littorale.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdite	
	Salles d'art et de spectacles	Interdite	
	Équipements sportifs	Interdite	
	Lieux de culte	Interdite	
	Autres équipements recevant du public	Interdite	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdite sauf exception	En communes non littorales, en secteur Ny, seules les extensions ou annexes des constructions à usage d'industrie, d'entrepôt ou de bureau sont autorisées. En communes littorales, en secteur Ny, seules les extensions des constructions à usage d'industrie, d'entrepôt ou de bureau sont autorisées.
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre des congrès et d'exposition	Interdite	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdite	

Usage des sols	Interdiction / Autorisation	Conditions particulières
Les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences mobiles de loisirs, et le stationnement des caravanes et camping-cars	Autorisée sous conditions	En secteur Nk, seuls les emplacements sont autorisés pour le stationnement des camping-cars.
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs	Interdit	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	Interdit	



Les dépôts de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone excepté les containers mis à la disposition du public, sur emprise publique ou privée, de récupération de verre, plastique...	Interdit	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	Interdit	
Les affouillements et exhaussements des sols	Autorisé sous conditions	Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve, d'être nécessaires: <ul style="list-style-type: none"> - à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisées dans la zone et de correspondre à l'emprise des constructions, sauf en secteurs Nbp et Nbh. - à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	Interdit	

Les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement agricole et naturel. sont autorisées dans l'ensemble de la zone traversée par un ouvrage HTB, sous-secteur compris. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans les secteurs concernés par l'aléa « fort » feu de forêt, reporté sur le règlement graphique :

Dans les secteurs en contact ou compris dans une zone d'aléa fort « feu de forêt » toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra respecter les règles décrites au '5.15. Secteurs d'aléa incendie de forêt' du chapitre 'Dispositions générales'.

Une notice explicative de gestion de la bande de 12 mètres devra être jointe à la demande d'urbanisme.

Dans les zones de risque d'inondation par remontées de nappe comprises dans les secteurs d'aléa « zones potentiellement sujettes au débordement de nappe » et « zones potentiellement sujettes aux inondations de cave » établis à partir des éléments du porter à connaissance du BRGM à la date d'établissement du PLUI, les occupations et utilisations du sol doivent respecter les interdictions et conditions spéciales suivantes :

- les sous-sols sont interdits,
- le plancher de toute construction autorisée (dont annexes) doit être surélevé au minimum de 0,30 m par rapport à la côte du terrain naturel,
- en dehors des zones d'assainissement collectif définies au Schéma Directeur d'Assainissement, la création de nouveaux dispositifs d'assainissement individuels est interdite.

De manière générale, sont aussi autorisés les travaux de conservation des bâtiments existants, et la reconstruction à l'identique de bâtiments détruit ou démolis depuis moins de 10 ans et dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve d'une desserte suffisante par les voies et réseaux.

15.1.1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

15.1.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES



Sont autorisés sous condition sur l'ensemble de la zone N et Nai :

Le changement de destination d'une construction, identifiée sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, est autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante et de pouvoir être raccordé de manière suffisante aux réseaux (excepté l'assainissement collectif).

L'ensemble des constructions susceptibles de changer de destination sont également répertoriées dans l'inventaire du patrimoine annexé au PLUi.

Aucun changement de destination ne peut être identifié en loi littoral, conformément à la loi ELAN. Seuls les bâtiments agricoles anciens, édifiés avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943, ayant conservé l'essentiel des murs porteurs et présentant un intérêt architectural ou patrimonial, peuvent changer de destination sans avoir été repérés aux documents graphiques, sous réserve de répondre aux impératifs suivants :

- en matière de bonne desserte par les différents réseaux (adduction en eau potable, électricité, système d'assainissement des eaux usées conforme) ;
- en étant en dehors des aléas feu de forêt ;
- en évitant toute atteinte à l'activité agricole et forestière, et à l'environnement proche ;
- en étant inscrit dans l'inventaire du patrimoine annexé.

Enfin, les changements de destination conduisant à un ajout d'enjeu isolé en zone d'aléa fort du risque incendie de forêt (distants de plus de 100 m d'un ensemble de bâtis) seront interdits.

Évolution du bâti à destination d'habitation pour les communes littorales de Vielle Saint-Girons, Lit-et-Mixe et Saint-Julien-en-Born :

Pour les communes littorales, les extensions, piscines, la rénovation, la démolition/reconstruction sont permises dans les conditions exposées au tableau ci-dessus et en application des dispositions suivantes :

- **Les extensions, y compris en secteur Nbh**, sont autorisées (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) :
 - Dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
 - Sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - Dans la limite d'une extension par unité foncière tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi.
- **Les annexes sont interdites, sauf piscines non couvertes sous réserve :**
 - de bénéficier d'un lien fonctionnel à proximité immédiate avec la construction principale ;
 - de ne pas excéder une surface de 35 m² de bassin.

Sont uniquement autorisés sous condition en secteur Nbh et Nbp :

- Les constructions ou installations à condition qu'elles soient nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- Les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- La reconstruction à l'identique est possible sauf si la démolition a été causée par l'érosion et à condition de ne pas créer d'hébergement supplémentaire ;
- La rénovation des bâtiments existants dans le respect des dispositions architecturales de la présente zone N.

**Sont interdits en secteur Nbp :**

- les extensions du bâti existant

Sont interdits en secteurs Nbp et Nbh :

- les annexes et les piscines (couvertes ou non)
- tous les changements de destination

Évolution du bâti à destination d'habitation pour les communes non concernées par l'application de la loi littoral :

- **Les annexes à l'habitation dans la limite de :**
 - d'une emprise au sol maximale de 40 m² et d'une hauteur de 5m au faîtage ;
 - d'une distance maximale de 30 mètres par rapport à la construction principale.
 - d'une annexe par unité foncière tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLUi.
- **Les extensions** (agrandissement d'une même enveloppe bâtie) à condition de :
 - ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - ne pas dépasser 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi, qui peut être portée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100m².
- **Les piscines**, à condition d'être située à moins de 30 mètres de l'habitation existante.

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus si des contraintes topographiques, techniques, paysagères ou règlementaires sont avérées.

En secteur Nai, la servitude de préservation du patrimoine bâti ou paysager au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme est appliquée systématiquement selon les prescriptions intégrées en annexe du présent règlement.

Sont autorisés sous condition en secteur Nch : les constructions nouvelles et extension de construction existante à condition d'être destinées au bon fonctionnement du chenil.

Sont autorisés sous condition en secteur Ne : les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou d'intérêt collectif.

Sont autorisés sous condition en secteur Neq :

- Les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à l'activité du centre équestre.
- Les extensions et annexes des constructions existantes sur le secteur.

En secteur Ner, les nouvelles constructions et installations sont interdites hormis les aménagements légers limitativement énumérés aux articles L. 121-24 et R. 121-5 du CU.

Sont uniquement autorisées sous condition en secteur Ni :

- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ;
- Les installations, constructions et ouvrages dont la localisation répond à une nécessité technique impérative, mentionnés à l'article L.121-4 du code de l'urbanisme ;
- Les stations d'épuration d'eaux usées dans les conditions prévues aux articles L.121-5 et R.121-1 du code de l'urbanisme.

En secteur Ni, les campings et leurs aménagements sont interdits dans la bande littorale.

Sont autorisés sous condition en secteur Nj : les équipements, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement des jardins familiaux.

Sont autorisés sous condition en secteur Nk :



- Les équipements publics et/ou d'intérêts collectifs et les accompagnements nécessaires au fonctionnement de l'aire naturelle de camping (sanitaires, ...).

Les secteurs Nk, soumis au risque submersion marine, toute construction nouvelle est interdite.

Sont autorisés sous condition en secteur NL :

- Les constructions, usage et affectations des sols liées et nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs.
- Les aménagements et installations complémentaires à l'activité de loisirs existante.

Sont autorisés sous condition en secteur NLs :

- Les installations démontables nécessaires au stockage des équipements sportifs et de loisirs et/ou l'accueil du public.
- Les aménagements et installations complémentaires à l'activité de loisirs existante.

Sont autorisés sous condition en secteur Np :

- Seules sont autorisées :
 - les constructions et installations d'intérêt public ou à usage collectif si elles ne peuvent être implantées ailleurs et si elles ne portent pas atteinte aux paysages et à l'environnement ;
 - les installations précaires sur les berges du lac dans le cadre de permis précaire, à condition qu'elles soient nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, et sous réserve de ne pas excéder 10m² d'emprise au sol et d'être démontable.
- Au regard des enjeux environnementaux du secteur Np, les installations de production d'énergies renouvelables sont interdites, sauf en toiture.

Sont autorisés sous condition en secteur Nt : sans porter atteinte aux paysages et à l'environnement les constructions et installations à usage touristique, ainsi que les hébergements d'une emprise au sol maximale de 50 m² et dans la limite de 4 unités.

Sont autorisées sous condition en secteur Nx : les extensions et annexes des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, d'activité de service accueillant une clientèle et de bureau existantes à la date d'approbation du PLUi. Il est toutefois rappelé que les annexes sont interdites pour les communes soumises à l'application de la loi littoral.

Sont autorisées sous condition en secteur Ny : les extensions et annexes des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, et d'industrie, d'entrepôt existantes à la date d'approbation du PLUi. Il est toutefois rappelé que les annexes sont interdites pour les communes soumises à l'application de la loi littoral.

15.2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

15.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Une adaptation de l'ensemble des dispositions ci-dessous pourra être admise pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

15.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération, au titre des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, les constructions nouvelles devront respecter les règles de recul suivantes :

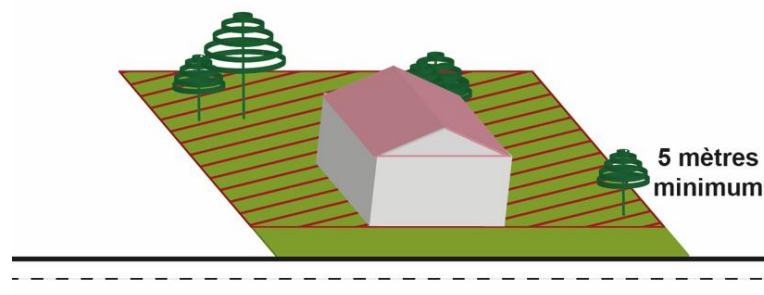


Communes concernées	N° route	Recul minimum par rapport à l'axe de la voie
Castets	A 63	100 mètres
Vielle Saint-Girons / Saint-Julien en Born / Léon / Lit-et-Mixe	RD 652	50 mètres
Castets	RD 947	75 mètres
Saint-Julien en Born	RD 38	50 mètres
Castets	RD 947 (Route de Bayonne)	75 mètres
Castets / Taller / Linxe / Vielle-Saint-Girons	RD 42	35 mètres
Castets / Saint-Michel-Escalus / Léon	RD 142	35 mètres
Léon	RD 16	35 mètres
Uza / Saint-Julien en Born (route de Mézos) / Lévignacq	RD 41	35 mètres
Castets / Linxe / Lévignacq / Uza	RD 5	25 mètres
Saint-Julien en Born (route de Mézos)	RD 41 (route de Contis) et RD 167	25 mètres
Vielle-Saint-Girons	RD 42	25 mètres
Lit-et-Mixe	RD 88	25 mètres
Léon	RD 409	25 mètres
Lit-et-Mixe / Uza	RD 66	15 mètres
Lévignacq	RD 105	15 mètres
Taller	RD 140	15 mètres
Vielle Saint-Girons	RD 328	15 mètres
Léon	RD 142	15 mètres
Saint-Julien-en-Born	RD 166	15 mètres
Vielle-Saint-Girons	RD 328	15 mètres
Lit-et-Mixe	RD 340	15 mètres
Linxe / Saint-Michel-Escalus	RD 374	15 mètres
Léon / Castets	RD 378	15 mètres
Linxe / Vielle-Saint-Girons	RD 382	15 mètres
Linxe / Lit-et-Mixe	RD 397	15 mètres
Lit-et-Mixe	RD 403	15 mètres
Linxe	RD 419	15 mètres

Par rapport aux autres voies ouvertes à la circulation, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 15 mètres de l'axe des voies existantes ou à créer.

En agglomération, les constructions doivent être implantées en tous points à une distance de 5 mètres minimum d'une des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Implantation à 5 mètres minimum des emprises publiques existantes ou à créer

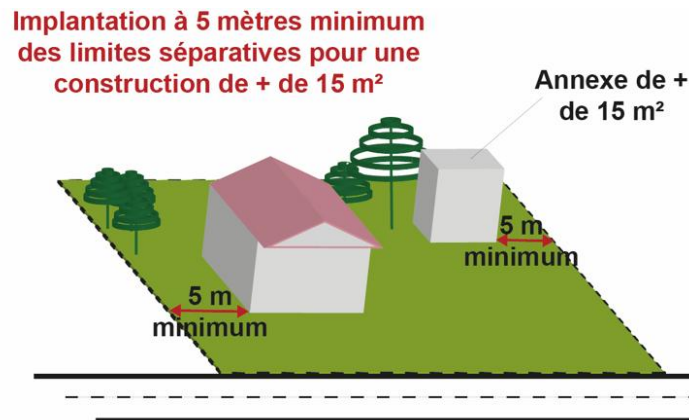




Dans le cas d'une extension de construction principale, celle-ci pourra respecter l'alignement de la construction existante.

15.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les nouvelles constructions principales et les annexes de plus de 15m² doivent être implantées en tous points avec un recul vis-à-vis des limites séparatives de 5 mètres minimums.



Une implantation différente de celle prévue ci-dessus est admise, à condition que l'implantation projetée ne compromette pas l'aspect de l'ensemble architectural. Dans le cas d'une extension de construction principale, celle-ci pourra respecter l'alignement de la construction existante.

Les annexes de moins de 15 m² non accolées et les piscines peuvent déroger au précédent paragraphe, toutefois, les piscines non couvertes doivent être implantées en tous points à une distance minimale de 1,50 mètres (distance entre le bord extérieur du bassin et la limite séparative).

Toute nouvelle construction, y compris annexe et piscine, devra être implantée à plus de 12 mètres de l'interface d'aléa fort incendie de forêt.

Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen, l'implantation des clôtures devra assurer le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou noues, et devront être perméables à l'écoulement des eaux.

La distance entre toute construction (y compris annexe) et tout émissaire (crête de berge) nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales (ruisseau, fossé, noue,...) doit respecter les distances suivantes :

- o Largeur de l'émissaire inférieure ou égal à 2 m : distance de 5 m
- o Application d'un coefficient 2 au-delà de 2 m avec maintien d'une distance minimale de 5 m
- o Distance plafonnée à 30 mètres.

15.2.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

En secteurs Nx et Ny, deux constructions non contiguës doivent être édifiées l'une par rapport à l'autre à une distance d'au moins 5 mètres au nu du mur des constructions.

En zone N et en secteur Nai, les nouvelles constructions doivent s'implanter en tout point à une distance maximale de 30 mètres de toute autre construction :

15.2.1.4. Emprise au sol des constructions

Il convient de se référer à l'article 15.1.1 et 15.1.2 donnant les conditions nécessaires à l'autorisation de certaines destinations.

En zone N et en secteur Nai : cf. article 15.1.1 et 15.1.2 du présent règlement de zone.



En secteur Nch, l'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 100 m² comptabilisée dans la totalité du secteur Nch.

En secteur Nbot, l'emprise au sol cumulée des constructions sur une même unité foncière ne pourra excéder 200 m² au sol.

En secteur NBh, l'emprise au sol des constructions d'habitation ou d'activité économique est limitée à 30% de l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

En secteur NBp, seul le maintien de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi est autorisé. Les extensions sont interdites.

En secteur Ne et Neq, l'emprise au sol maximale des constructions sera de 50% du terrain d'assiette du projet.

En secteur Nj, l'emprise au sol maximale des constructions sera de 10% du terrain d'assiette du projet.

En secteur Nt, les hébergements touristiques sont autorisés sous réserve d'une emprise au sol limitée à 50 m² et dans la limite de 4 unités.

En secteurs Nx et Ny, l'emprise au sol maximale des constructions sera de 50% du terrain d'assiette du projet.

En secteur Nk :

Concernant les constructions nouvelles à usage collectif et nécessaire au fonctionnement de l'activité :

- L'emprise au sol maximale est limitée à 200 m² ;
- L'extension est limitée à 20% de l'emprise au sol de la construction initiale.

La capacité des terrains de camping et de caravanning ne doit pas excéder 30 emplacements ou unité d'hébergement par hectare de terrain aménagé (chaque emplacement ayant une superficie au moins égale à 100m²).

En secteur NL, seules les constructions et installations nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs ou d'accueil du public d'une emprise au sol maximale de 50m² sont autorisées.

En secteur NLS, seules les installations démontables nécessaires aux équipements sportifs et de loisirs ou d'accueil du public d'une emprise au sol maximale de 20m² sont autorisées.

15.2.1.5. Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions forestières et agricoles :

Pour les constructions agricoles et forestières, la hauteur ne pourra excéder 10 mètres à l'égout du toit (ou acrotère). Peuvent sortir du gabarit les superstructures propres aux activités présentant des impératifs techniques spécifiques (tels que silos ...).

Pour les habitations :

La hauteur d'une construction nouvelle ou des extensions des maisons d'habitation existantes ne doit pas excéder 6 mètres à l'égout du toit (ou acrotère).

La hauteur des annexes non intégrées à la construction principale est limitée à 5,00 mètres au faîtage.

En secteurs Nbh :

- la hauteur des extensions des constructions d'habitation est limitée à 4 mètres au faîtage
- la hauteur des extensions aux constructions d'activités économiques est limitée à 7,50 mètres au faîtage.



En secteurs Nbot et Nch, la hauteur maximale des constructions est limitée à 4 mètres de faîtage.

En secteur Ne, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

En secteur Neg, la hauteur maximale des constructions est limitée à 6 mètres à l'égout du toit.

En secteur Nj, la hauteur maximale des constructions est limitée à 2 mètres à l'égout du toit.

En secteurs Nk, NL, NLs et Nt :

La hauteur d'une construction nouvelle, et des annexes, ne doit pas excéder 3,50 mètres à l'égout du toit (ou à acrotère) et 6 mètres de hauteur absolue.

En secteurs Nx et Ny, la hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faîtage ou l'acrotère.

15.2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

Les équipements publics ou d'intérêt collectif dérogent à l'ensemble des prescriptions intégrées au présent chapitre 15.2.2.

Il est rappelé que certaines constructions peuvent faire l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Il conviendra alors de se référer aux prescriptions énoncées dans les dispositions situées en annexe du présent règlement.

15.2.2.1. Dispositions générales

Conformément à l'article R. 111-27 du code de l'urbanisme : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur des façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées autour.

Toute architecture imitant des typologies régionalistes d'autres zones géographiques est interdite.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaings, agglos...) seront obligatoirement enduits ou bénéficieront d'un bardage. Leur emploi brut est interdit.

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

15.2.2.2. Prescriptions particulières pour les constructions agricoles

Toitures

Toits en pente : les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction du principe de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 %.

Toits à pente faible ou nulle : les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Les matériaux de couverture translucides sont admis.



Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique. Les bardages, métalliques notamment, non brillants sont autorisés.

Les enduits ou peinture doivent être en tons mat foncé. Les couleurs blanc ou blanc cassé sont interdites.

Clôtures

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- La hauteur maximale de la clôture doit être de 2m, en grillage de coloris permettant une bonne intégration paysagère. La clôture doit être en maille grillagée, perméable à la petite et moyenne faune et hydrauliquement transparente.

15.2.2.3. Prescriptions particulières pour les habitations et leurs annexes en zone N et secteurs Nai

Réhabilitation/rénovation

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades ;
- Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que larges ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

Les éléments techniques nécessaires à la régulation de la température interne de la construction (climatiseur...) devront être intégrés au volume général de la construction et masqués depuis l'espace public.

Toitures

Toitures à pentes :

Les toitures seront de deux à 4 pans. Leur pente sera fonction du principe de couverture, sans décrochement excessif (mais tourelles, clochetons, chiens assis,... sont autorisées), avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 %.

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale.

Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles de type canal ou d'aspect similaire, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, de type terre cuite naturelle, de teinte rouge ou rouge-brun, vieillie, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur noir ou proche du noir sont interdites.

La tuile de Marseille de teinte rouge à rouge-brun est également autorisée.

Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit.

Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.

Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc, blanc cassé, gris clair.

Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, bleu marine, anthracite, ocre, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris beige, sable, blanc cassé ou blanc. Le nombre de couleurs par unité foncière est limité à deux.



Constructions annexes de moins de 15m² d'emprise au sol

Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent utiliser pour les murs des matériaux identiques à la construction principale ou les matériaux suivants : bois ou matériau d'imitation du bois.

Les constructions d'aspect métallique sont interdites.

Un débord de toit de 0,25 mètres minimum (gouttière non comprise) est imposé pour les toitures en pente des annexes.

Les toitures à pente faible ou nulle sont autorisées.

Clôtures

Les clôtures doivent prendre en compte les dispositions liées au risque incendie exposées dans les dispositions générales du présent règlement.

De manière générale, les clôtures devront être implantées à minima à 5 m de tout écoulement (ruisseau, fossé, noue,...) pour permettre les opérations d'entretien, pour s'adapter au contexte et permettre les opérations d'entretien. Dans ce cas les clôtures seront perméables à l'écoulement des eaux. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- **Les clôtures sur voie ou emprise publique devront être constituées :**

- d'un grillage, éventuellement doublé par une haie. L'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre de haut.

- Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.

- Les clôtures occultantes type écran sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, etc...).

- **Les clôtures sur limite séparative :**

Les clôtures, si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 1,80 mètres sous forme grillages ou d'éléments à claire-voie.

- **Les clôtures végétales :**

Les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

sont pas obligatoires.

15.2.2.4. Prescriptions particulières pour les habitations et leurs annexes en zone N de Lévignacq disposant d'une Charte architecturale et paysagère intégrée en OAP « patrimoniales » du PLUi :

Concernant les projets de restauration d'une construction de type Longère et à pans de bois, il convient de respecter les dispositions suivantes :

- **Volumes et couvertures :**

- Respecter la volumétrie générale, et les pentes de toitures existantes, généralement basée sur un volume simple à deux pentes, sachant que des adaptations de la volumétrie peuvent être admise à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairément des bâtiments proches ;

- Privilégier la conservation (ou la restauration avec des tuiles d'aspect équivalent) des couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal » ;

- En cas de réfection complète, privilégier l'utilisation de la tuile canal à talon dessous et des tuiles de récupération pour le dessus ;

- A défaut, utiliser des tuiles à emboîtement à fort galbe d'aspect « canal » dont la dimension correspondra de 10 à 12 tuiles au m² ;



- Dans tous les cas les tuiles seront en terre cuite de teinte naturelle à dominante rouge ou vieilles, Éviter les tuiles aux tons panachés, de teinte noire, ou vernissées.

- Les avant-toits existants seront conservés et traités avec les chevrons apparents et des voliges.

- Les rives, seront traitées avec un rang de tuile canal en recouvrement avec ou sans bardelis, on évitera les tuiles à rabat « en équerre » recouvrant la planche de rive et qui la masquent car elles ne font pas partie des éléments de vocabulaire de l'architecture traditionnelle.

- Les souches de cheminées existantes seront conservées et restaurées, elles seront couvertes de tuiles canal de courant.

- Les effets de contraste marqués des revêtements des façades ou planches de rive avec les gouttières et descentes d'eaux pluviales sont proscrits hormis pour l'usage du zinc et du cuivre.

- **Façades :**

- Respecter les principes de composition des façades, (généralement basés sur la symétrie et l'alignement vertical des ouvertures et le rythme des percements existants et en cas de création d'ouvertures, privilégier la reprise des proportions des baies anciennes ; de ne pas modifier des percements existants selon de simples critères fonctionnels traduisant la fonction de la pièce sur la façade.

- Conserver les tableaux des ouvertures existantes, en cas de création d'ouvertures reprendre la même dimension de tableau.

- **Epidermes :**

- Conserver les pans de bois des façades apparents afin de respecter leur image architecturale et l'expression du système constructif.

- Sur les façades non visibles depuis l'espace public et/ou exposées aux intempéries, ces façades pourront recevoir un bardage en bois massif composé de lames horizontales ou d'un bardage vertical composé de voliges avec couvre-joints.

- pour les constructions à pans de bois : restaurer les remplissages des pans de bois en tuiles plates dites « barrons », en reprenant les joints avec un mortier de chaux dressé au nu des briques.

- pour les constructions à pans de bois : adopter des teintes claires : blanc, blanc cassé, sable clair par exemple pour les enduits et éventuels badigeons.

- **Menuiseries :**

- Privilégier la restauration (ou le remplacement à l'identique) des menuiseries existantes en bois, (fenêtres, portes d'entrée, ...).

- Les nouvelles menuiseries devront correspondre à la forme et à la dimension des baies d'origine et restituer la décomposition en trois ou quatre carreaux selon la hauteur de la fenêtre, les menuiseries seront placées environ 15 centimètres du nu de la façade afin de conserver la lecture des tableaux des ouvertures ; on proscrit la pose dite « rénovation » ou la conservation des anciens dormants qui alourdissent les proportions des menuiseries et réduisent l'apport de lumière du jour.

- Privilégier la restauration des volets en bois (ou le remplacement à l'identique), à deux battants composés de lames en bois verticales assemblées avec deux barres horizontales, sans écharpe.

- Adopter des teintes traditionnelles soutenues pour les volets et les portes d'entrée, (rouge, bleu, vert), avec des teintes plus claires pour les menuiseries, (nuances de gris colorés en rouge, bleu, vert, ...) ; Les teintes trop claires, (blanc), et trop sombres, (gris anthracite), sont à éviter.



Concernant les projets de restauration d'une construction de style éclectique, il convient de respecter les dispositions suivantes :

• **Volumes et couvertures :**

- Respecter la volumétrie générale, et les pentes de toitures existantes, généralement basée sur un volume simple à deux pentes, sachant que des adaptations de la volumétrie peuvent être admise à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairément des bâtiments proches ;
- Privilégier la conservation (ou la restauration avec des tuiles d'aspect équivalent) des couvertures existantes en tuiles mécanique « Marseille »;
- Conserver et restituer les éléments de décor des couvertures : épis de faîtage, faitages en lambrequin.
- En cas de réfection complète, utiliser la tuile mécanique dite « Marseille » en partie courante, tuiles canal hourdées au mortier bâtard pour le faîtage et les arêtières.
- Dans tous les cas les tuiles seront en terre cuite de teinte naturelle à dominante rouge ou vieilles, Éviter les tuiles aux tons panachés, de teinte noire, ou vernissées.
- Les avant-toits, les consoles et contre fiches en bois peint seront conservées et restituées le cas échéant.
- Les rives, seront traitées avec un ourlet ou un couvre-joint en zinc, on évitera les tuiles à rabat « en équerre » recouvrant la planche de rive et qui la masquent car elles ne font pas partie des éléments de vocabulaire de l'architecture éclectique.
- Les souches de cheminées existantes seront conservées et restaurées, elles seront couvertes de tuiles canal de courant ou d'un chapeau métallique.
- Les effets de contraste marqués des revêtements des façades ou planches de rive avec les gouttières et descentes d'eaux pluviales sont proscrits hormis pour l'usage du zinc et du cuivre.

• **Façades :**

- Respecter les principes de composition des façades, (généralement basés sur la symétrie et l'alignement vertical des ouvertures et le rythme des percements existants et en cas de création d'ouvertures, privilégier la reprise des proportions des baies anciennes ; de ne pas modifier des percements existants selon de simples critères fonctionnels traduisant la fonction de la pièce sur la façade.
- Conserver les tableaux des ouvertures existantes, en cas de création d'ouvertures reprendre la même dimension de tableau.

• **Epidermes :**

- Conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages de baies. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.
- Les maçonneries protégées par un enduit originel à la chaux seront prioritairement restaurées ou refaits avec un mortier de chaux naturelle (tout apport de ciment est à éviter pour ne pas enfermer l'humidité) ; elles pourront recevoir un badigeon de teinte claire à base de chaux.
- Les enduits doivent être faits de façon à conserver la saillie des pierres appareillées d'encadrement de baies ou de chaînages d'angle.

• **Menuiseries :**

- Les nouvelles menuiseries devront correspondre à la forme et à la dimension des baies d'origine et restituer la décomposition en trois ou quatre carreaux selon la hauteur de la fenêtre, les menuiseries seront placées environ 15 centimètres du nu de la façade afin de conserver la lecture des tableaux des ouvertures ; on proscrit la pose dite « rénovation » ou la conservation des anciens dormants qui alourdissent les proportions des menuiseries et réduisent l'apport de lumière du jour.



- Privilégier la restauration des volets d'origine (ou le remplacement à l'identique), que ce soit des persiennes, des volets à deux battants composés de lames en bois verticales assemblées avec deux barres, sans écharpe, ou repliables dans le tableau.

- Conserver ou restaurer à l'identique les ouvrages en bois apparents à l'extérieur : pièces de charpente, consoles et contre fiches en bois chantourné, balcons, planches de rives et lambrequins, ... qui constituent des éléments de décor typiques de ces architectures.

- Adopter des teintes traditionnelles soutenues pour les volets et les portes d'entrée, (rouge, bleu, vert), avec des teintes plus claires pour les menuiseries, (nuances de gris colorés en rouge, bleu, vert, ...) ; Les teintes trop claires, (blanc), et trop sombres, (gris anthracite), sont à éviter.

Concernant les projets de restauration d'une construction de style maison bourgeoise d'inspiration classique, il convient de respecter les dispositions suivantes :

• **Volumes et couvertures :**

- Respecter les pentes de toitures existantes, conserver les coyaux en bas de pente, et la volumétrie générale, souvent basée sur une décomposition en plusieurs volumes, sachant que des adaptations de la volumétrie peuvent être admises à condition qu'elles respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairage des bâtiments proches;

- Conserver et restituer les éléments de décor des couvertures : épis de faîtage, faitages en lambrequin.

- En cas de réfection complète, utiliser l'ardoise si elle existe, la tuile mécanique dite « Marseille » en partie courante, tuiles canal hourdées au mortier bâtard pour le faîtage et les arêtiers.

- Dans tous les cas les tuiles seront en terre cuite de teinte naturelle à dominante rouge ou vieilles, Éviter les tuiles aux tons panachés, de teinte noire, ou vernissées.

- Les avant-toits, les consoles et contre fiches en bois peint seront conservées et restituées le cas échéant.

- Les rives, seront traitées avec un ourlet ou un couvre-joint en zinc, on évitera les tuiles à rabat « en équerre » recouvrant la planche de rive et qui la masquent car elles ne font pas partie des éléments de vocabulaire de l'architecture éclectique.

- Les souches de cheminées existantes seront conservées et restaurées, elles seront couvertes de tuiles canal de courant ou d'un chapeau métallique.

- Les effets de contraste marqués des revêtements des façades ou planches de rive avec les gouttières et descentes d'eaux pluviales sont proscrits hormis pour l'usage du zinc et du cuivre.

• **Façades :**

- Respecter les principes de composition des façades, (généralement basés sur une composition axiale des baies par volume, et l'alignement vertical des ouvertures et le rythme des percements existants et en cas de création d'ouvertures, privilégier la reprise des proportions des baies anciennes ; de ne pas modifier des percements existants selon de simples critères fonctionnels traduisant la fonction de la pièce sur la façade.

- Conserver les tableaux des ouvertures existantes, en cas de création d'ouvertures reprendre la même dimension de tableau.

• **Epidermes :**

- Conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages de baies. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.

- Les maçonneries protégées par un enduit originel à la chaux seront prioritairement restaurées ou refaits avec un mortier de chaux naturelle (tout apport de ciment est à éviter pour ne pas enfermer l'humidité) ; elles pourront recevoir un badigeon de teinte claire à base de chaux.



- Les enduits doivent être faits de façon à conserver la saillie des pierres apparentes à encadrement de baies ou de chainages d'angle.

- **Menuiseries :**

- Les nouvelles menuiseries devront correspondre à la forme et à la dimension des baies d'origine et restituer la décomposition en trois ou quatre carreaux selon la hauteur de la fenêtre, les menuiseries seront placées environ 15 centimètres du nu de la façade afin de conserver la lecture des tableaux des ouvertures ; on proscrira la pose dite « rénovation » ou la conservation des anciens dormants qui alourdissent les proportions des menuiseries et réduisent l'apport de lumière du jour.

- Privilégier la restauration des volets en bois (ou le remplacement à l'identique), à deux battants composés de lames en bois verticales assemblées avec deux barres horizontales, sans écharpe.

- Adopter des teintes traditionnelles soutenues pour les volets et les portes d'entrée, (rouge, bleu, vert), avec des teintes plus claires pour les menuiseries, (nuances de gris colorés en rouge, bleu, vert, ...) ; Les teintes trop claires, (blanc), et trop sombres, (gris anthracite), sont à éviter.

- **Constructions annexes de moins de 15m² d'emprise au sol :**

Concernant les annexes d'inspiration agropastorale ou éclectiques, il convient de respecter les dispositions suivantes :

- **Volumes et couvertures :**

-Respecter la volumétrie générale, et les pentes de toitures existantes, généralement basée sur un volume simple et massif couvert de deux pans.

- Privilégier la conservation (ou la restauration avec des tuiles d'aspect équivalent) des couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal »,-

- En cas de réfection complète, privilégier l'utilisation de la tuile canal à talon dessous et des tuiles de récupération pour le dessus.

- A défaut, utiliser des tuiles à emboîtement à fort galbe d'aspect « canal » dont la dimension correspondra de 10 à 12 tuiles au m².

- Dans tous les cas les tuiles seront en terre cuite de teinte naturelle à dominante rouge ou vieilles, Éviter les tuiles aux tons panachés, de teinte noire, ou vernissées.

- Les avant-toits seront conservés et traités avec les chevrons apparents et des voliges.

- Les rives, seront traitées avec un rang de tuile canal en recouvrement avec ou sans bardelis, on évitera les tuiles à rabat « en équerre » recouvrant la planche de rive et qui la masquent car elles ne font pas partie des éléments de vocabulaire de l'architecture traditionnelle.

- **Façades :**

- Respecter les principes de composition des façades, (généralement basés sur la symétrie et l'alignement vertical des ouvertures et le rythme des percements existants et en cas de création d'ouvertures, privilégier la reprise des proportions des baies anciennes ; de ne pas modifier des percements existants selon de simples critères fonctionnels traduisant la fonction de la pièce sur la façade.

- Conserver les tableaux des ouvertures existantes, en cas de création d'ouvertures reprendre la même dimension de tableau.

- **Epidermes :**

- Conserver les façades en bois apparents afin de respecter leur image architecturale et la différenciation vis à vis des constructions principales.

- Sur les façades non visibles depuis l'espace public et/ou exposées aux intempéries, ces façades pourront recevoir un bardage en bois massif composé de lames horizontales ou d'un bardage vertical composé de voliges avec couvre-joints.



- **Menuiseries :**

- Les nouvelles menuiseries devront correspondre à la forme et à la dimension des baies d'origine et restituer la décomposition en trois ou quatre carreaux selon la hauteur de la fenêtre, les menuiseries seront placées environ 15 centimètres du nu de la façade afin de conserver la lecture des tableaux des ouvertures.
- Privilégier la restauration des volets en bois (ou le remplacement à l'identique), à deux battants composés de lames en bois verticales assemblées avec deux barres horizontales, sans écharpe.

Concernant les annexes nouvelles, il convient de respecter les dispositions suivantes :

- **Volumes et couvertures :**

- Pour les annexes accolées à la construction principale, elles seront conçues en cohérence avec la construction principale, (alignement de façade, pentes de toitures, matériaux apparents en façade et de couverture, ...) et pourront selon le cas être traitées sous la forme d'un volume à deux pentes ou en « appentis ».
- Pour les annexes isolées de la construction principale, privilégier des volumes simples en référence à l'architecture traditionnelle d'inspiration agropastorale qui se caractérise par des volumes de proportion rectangulaire, couverts généralement avec des toits à deux pentes.
- Choisir des pentes de toits comprises entre 35 et 40 %, avec des avant-toits en proportion de la taille de la construction, (minimum 30 cm) y compris sur les façades pignons, ils viendront protéger les façades des intempéries ; des pentes de toit plus importantes pourront être admises pour les couvertures réalisées en tuile mécanique dite « Marseille » en fonction des règles de l'Art.
- Dans un souci d'harmonie avec les constructions existantes sur la parcelle ou le voisinage, privilégier l'emploi soit de tuiles à emboîtement à fort galbe d'aspect « canal », dont la dimension correspondra de 10 à 12 tuiles au m², soit de tuiles mécaniques dite « Marseille », en terre cuite de teinte naturelle à dominante rouge ou vieilles, pour respecter la tonalité générale des couvertures. Éviter les tuiles aux tons panachés, de teinte noire, ou vernissées.
- Les rives, seront traitées avec un rang de tuile canal en recouvrement sans bardelis, ou à base de bandes de rive en zinc munies d'un ourlet ; on évitera les tuiles à rabat « en équerre » recouvrant la planche de rive et qui la masquent car elles ne font pas partie des éléments de vocabulaire de l'architecture traditionnelle.
- Les gouttières, descentes d'eaux pluviales devront être de couleur assortie à la teinte de la façade ; leur couleur doit se fondre dans la couleur des enduits car ce sont des éléments « techniques » qui ne méritent pas d'être mis en évidence avec un contraste de couleur.

- **Façades :**

- Respecter les principes de composition des façades, (généralement basés sur la symétrie et l'alignement vertical des ouvertures et le rythme des percements) en référence à l'architecture traditionnelle d'inspiration agropastorale, ou à l'architecture de la construction principale dans le cas d'annexe accolée.

- **Epidermes :**

- Pour les annexes accolées à la construction principale, on pourra soit reprendre les matériaux apparents en façade de la construction principale soit utiliser des revêtements de façades en bois massif à base de bardages verticaux tels que voliges avec couvre-joint, clins verticaux.
- Pour les annexes isolées de la construction principale, on utilisera des revêtements de façades en bois massif à base de bardages verticaux tels que voliges avec couvre-joint, clins verticaux,
- Les bardages composites en fibres ciment-bois peintes, en PVC, ou en métal sont interdits quel que soit leur couleur.

- **Clôtures :**

Concernant les clôtures sur voie ou emprise publique :

- La hauteur maximale des nouvelles clôtures sur limite d'emprise publique est fixée à 1,60 mètres :



- Les bordures arasées ou dépassant du sol d'une dizaine de centimètres pour marquer la limite de propriété, planté de manière aléatoire et sur plusieurs plans d'arbustes d'essences locales variées à port libre, (non taillées), selon palette végétale de l'OAP patrimoine (3.2 du PLUi) ;
- Les haies vives d'essences locales variées à port libre, (non taillées,) n'excédant pas 2 mètres de hauteur selon palette végétale de l'OAP patrimoine (3.2 du PLUi), pouvant être doublées d'un grillage ou treillage métallique souple de teinte foncée. Pour mettre en valeur la haie arbustive, on pourra privilégier une implantation du grillage en retrait de 1,50 m par rapport à la limite d'emprise publique en respectant les dispositions du schéma en variante.
- Les murs traditionnels enduits, protégés par un élément de couronnement, (dits murs bahut), d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés d'une grille en fer forgé ou d'éléments verticaux à claire voie d'environ 30 mm de large espacés au minimum de deux fois la largeur.
- Les portails seront conçus avec une hauteur identique à la hauteur de clôture et réalisés soit avec des barreaudages verticaux métalliques de forme simple, soit avec des éléments verticaux à claire voie d'environ 30 mm de large espacés au minimum de deux fois la largeur.
- Dans le cas d'une clôture composée d'un mur bahut, le portail pourra comporter une partie pleine en soubassement d'une hauteur identique à celle du mur bahut.

Concernant les clôtures sur limites séparatives :

- Les murs de clôture d'origine existants identifiés au titre des articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme, et portés sur le plan de repérage du petit patrimoine et du végétal remarquable, devront être conservés et restaurés à l'identique.

- Dans la bande comprise entre la limite d'emprise publique et la façade avant de la construction principale, la clôture des limites séparatives latérales sera traitée de la même manière que la limite sur emprise publique.

- Au-delà de cette bande, la hauteur maximale des clôtures sur limites séparatives est fixée à 1,80 m.

- Sur limites séparatives seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique souple de teinte foncée, éventuellement doublées intérieurement, soit de plantes grimpantes soit d'arbustes formant des haies vives d'essences locales variées à port libre, (non taillées,) selon palette végétale de l'OAP patrimoine (3.2 du PLUi).

15.2.2.5. Prescriptions particulières pour les hébergements touristiques en secteurs Nt, Nk, Nbot

Toitures

Toits en pente :

Les toitures seront à deux ou 4 pans. Leur pente sera fonction du principe de couverture, sans décrochement excessif (mais tourelles, clochetons, chiens assis,... sont autorisées), avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 %.

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale et pour les annexes de plus de 15m².

Les couvertures des toitures en pente doivent être en tuiles de type canal ou d'aspect similaire, avec des couleurs de tuiles traditionnelles, de type terre cuite naturelle, de teinte rouge et rouge-brun, vieillie, non vernissée et non émaillée. Les tuiles types bac acier, et de couleur noir ou proche du noir sont interdites.

Toits à pente faible ou nulle :

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,



- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit.

Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique.

Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc, blanc cassé, gris clair.

Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, bleu marine, anthracite, ocre, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris beige, sable, blanc cassé ou blanc. Le nombre de couleurs par unité foncière est limité à deux.

Constructions annexes de moins de 15m² d'emprise au sol

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) ne sont pas soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

Un débord de toit de 0,25 mètres minimum (gouttière non comprise) est imposé pour les toitures en pente des annexes.

Les toitures à pente faible ou nulle sont autorisées.

Clôtures

- **Les clôtures ne sont pas obligatoires.**
- **Les clôtures sur voie ou emprise publique devront être constituées :**
 - d'un grillage, éventuellement doublé par une haie. L'ensemble ne devant pas excéder 1,50 mètre de haut.
 - Une implantation en recul pourra être autorisée si elle est justifiée par la présence d'un alignement différent des façades ou clôtures riveraines ou par la présence de sujets d'arbres à conserver.
 - Les clôtures occultantes type écran sont interdites (les panneaux de bois préfabriqués, murs, etc...).
- **Les clôtures sur limite séparative :**

Les clôtures, si elles se réalisent, auront une hauteur maximale de 1,50 mètres sous forme grillages ou d'éléments à claire-voie.

- **Les clôtures végétales :**

Les clôtures végétales (haies) doivent être composées de 2 espèces différentes à minima (cf. palette végétale indicative en annexe).

15.2.2.6. Prescriptions particulières pour les activités économiques en secteurs Nx et Ny

Restauration et/ou extension de l'existant :

- toute intervention, traditionnelle ou contemporaine sur de l'existant, s'attachera à prendre en compte et à respecter le caractère architectural de chaque immeuble concerné, les principes de composition de ses façades, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations ;

Dans le cas de la réhabilitation d'une construction existante, les travaux de rénovation doivent :

- Assurer l'ordonnancement et les proportions des ouvertures sur les façades visibles depuis les espaces publics ;



- Les dimensions et le dessin des ouvertures permettront la lecture des différents niveaux et seront nettement plus haute que large (excepté pour les ouvertures de garage et des pièces techniques ou sanitaires) ;
- Réutiliser les menuiseries existantes (volets par exemple) ou les changer à l'identique ;
- Pérenniser l'emploi des matériaux d'origine (pierre, ...)

- les extensions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Le changement de destination :

- forme, plan et volume général du bâti doivent préserver l'allure générale du bâtiment original ;
- les éléments traditionnels existants doivent être conservés ;
- le percement ou l'agrandissement de nouvelles ouvertures devra rechercher l'équilibre des masses des façades,
- les nouveaux matériaux et couleurs devront être compatibles avec les matériaux et couleurs d'origine.

Prescriptions particulières aux constructions neuves

Toitures

Toits en pente :

Les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction du principe de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 35 % et un maximum de 40 %.

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé pour la construction principale.

Toits à pente faible ou nulle :

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas ou de fenêtres de toit.

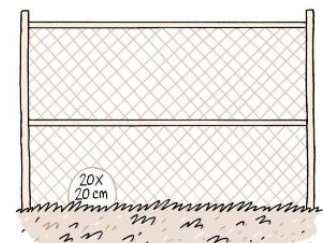
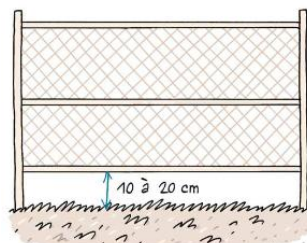
Façades

Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique. Les bardages, métalliques notamment, non brillants sont autorisés.

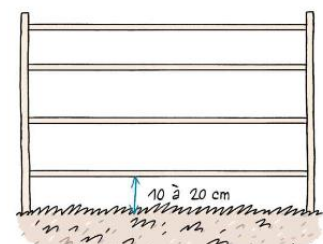
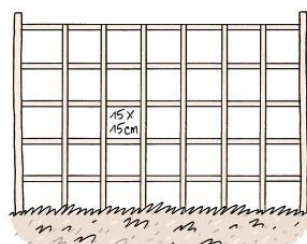
Les enduits ou peinture doivent être en tons mat foncé. Les couleurs blanc ou blanc cassé sont interdites.

Clôtures

La hauteur maximale de la clôture doit être de 2m, en grillage de coloris permettant une bonne intégration paysagère. La clôture doit être en maille grillagée, perméable à la petite et moyenne faune et hydrauliquement transparente.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune





15.2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doit être aménagée et entretenue de façon à garantir le bon aspect des lieux.

15.2.3.1. Espaces boisés classés à protéger ou à créer

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface de protection à prendre en compte correspond à la matérialisation sur le règlement graphique (zonage) d'une trame spécifique à l'Espace Boisé Classé. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

15.2.3.2. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

15.2.3.3. Aménagement paysager et plantations

Plantations

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales, en excluant les espèces exotiques envahissantes et/ou les espèces allergisantes, ainsi que les essences hautement inflammables. Le guide réalisé par le Conservatoire Botanique Sud Atlantique « Végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine » pourra servir de référence.

La conservation des plantations existantes pourra être exigée, ainsi que le remplacement par des plantations en nombre et/ou de qualité équivalente.

Espaces extérieurs affectés au stockage

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Ouvrages annexes – dépôts d'ordures

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur, ne seront autorisés que s'ils font l'objet d'une intégration paysagère qui ne nuit pas à l'image d'ensemble du site.

Des dépôts doivent être conçus pour permettre la collecte des ordures par conteneurs. Ceux-ci seront rassemblés à proximité immédiate de la voie publique, dans un local aménagé

15.2.4. STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et être assurées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

15.2.4.1. Stationnement pour les constructions neuves recevant du public ou installations ouvertes au public :

Pour toutes les constructions publiques et ou d'intérêt collectif recevant du public, le nombre de place de stationnement est à déterminer en fonction de leur capacité d'accueil.



Les aires de stationnement doivent rester perméables et participer à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

15.3. ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir dispositions communes à l'ensemble des zones du PLUi.



ANNEXES

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046D-DE





1. APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME :

L'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme permet :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulier du service instructeur. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte urbain.

L'identification du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme s'est appuyée sur la réalisation d'un inventaire du patrimoine. Celui-ci a eu pour objectif de disposer d'une vision partagée et d'un bilan actualisé et localisé du patrimoine existant connu à ce jour, à l'échelle des 10 Communes de Côte Landes Nature.

Il a visé à identifier, au-delà des éléments de patrimoine déjà répertorié et protégés (Monuments Historiques, Sites classés ou inscrits, patrimoine archéologique) et rappelés dans le dossier de diagnostic du territoire :

- les ensembles urbains et/ou paysagers caractéristiques dont la composition est significative d'un héritage patrimonial identitaire, et dont la composition, volumétrie, fonctionnement sont à préserver (airials notamment)
- les éléments de bâtis ponctuels représentatifs du passé et des activités traditionnelles du territoire, disséminés sur l'ensemble du territoire communautaire
- les éléments dits de petit patrimoine ponctuels représentatifs du passé et des activités traditionnelles du territoire, disséminés sur l'ensemble du territoire communautaire
- les éléments végétaux ponctuels ou ensembles végétal d'intérêt situés dans les coeurs de bourgs et entrées du bourg

Il a visé également à disposer de moyens de connaissance et de protection de ce patrimoine, et de maîtrise en cas de projets de travaux, d'aménagements ou de constructions pouvant les affecter.

Pour rappel, les **principaux critères d'éligibilité à cet inventaire concernent :**

- le bâti présentant une architecture témoin de l'activité agricole pastorale traditionnelle et de son évolution,
- le bâti n'ayant pas été ou peu dénaturé par rapport à ses caractéristiques patrimoniales d'origine (couverture, menuiseries, enduits, matériaux utilisés ...),
- le bâti faisant parti d'un ensemble de constructions conservant une bonne qualité patrimoniale et/ou paysagère. Même si ce bâti présente un état fragile, son intérêt architectural nécessite une éventuelle mise en valeur,
- le bâti au caractère architectural singulier dans le paysage patrimonial local, ce qui a constitué un critère prédominant pour certains choix, notamment par rapport à son environnement bâti et paysager,
- le bâti présentant un grand volume pouvant être réhabilité en logement, sans en dénaturer les caractéristiques architecturales,
- un élément ponctuel ou un ensemble végétal présentant un intérêt culturel, historique, paysager, esthétique ou environnemental et représentatif d'un motif singulier ou identitaire local.



L'inventaire se répartit selon **3 grandes catégories de patrimoine** retenues, faisant chacun l'objet d'une numérotation continue et renvoyant à des plans de localisation pour chaque commune à l'échelle de la commune, et à l'échelle du ou des bourgs :

- **1. Le patrimoine architectural vernaculaire** qui se décline selon plusieurs typologies bâties :
 - Aerial et annexes agro-pastorales
 - Château et Domaine
 - Maison bourgeoise / Maison de maître
 - Maison landaise (de bourg ou hors bourg)
 - Villa et maison : d'inspiration balnéaire, basco-landaise,...
 - Bâtiments publics
 - Édifices particuliers : moulin, forge,...
- **2. Le petit patrimoine** qui se décline également selon plusieurs typologies :
 - Croix
 - Fontaine / Source / Lavoir / Puit / Pompe
 - Four à pain / Four à goudron
 - Mur, muret, clôture,...
 - Autre : colonne de sauveté,...
- **3. Le patrimoine végétal** qui se décline également selon plusieurs typologies :
 - › Parc / Jardin
 - › Bosquet / Chênaie
 - › Alignement
 - › Arbre isolé
 - › Mail / Place plantée
 - › Panorama / Site pittoresque

1.1. REGLES GENERALES

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

Les bâtiments et formes urbaines remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
- Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
- Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.



1.2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES A L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME RELATIVES AU PATRIMOINE BATI

1.2.1. AMENAGEMENTS GENERAUX DANS UN CONTEXTE D'AIRIAL (SECTEUR NAI)

Il est précisé que pour le secteur Nai (correspondant à un secteur d'airial), l'identification du patrimoine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme recouvre aussi bien les enjeux de préservation du patrimoine bâti que de l'écrin paysager qui l'entoure.

Le changement de destination est autorisé pour les constructions identifiées au document graphique, sous réserve de respecter l'architecture, la dimension, ou l'aspect extérieur des bâtiments.

Les piscines et équipements techniques liés sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des paysages naturels ou urbains ainsi qu'aux perspectives monumentales. La hauteur totale des constructions est limitée à R+1. Les toits devront respecter une pente comprise entre 35 et 45%. Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le caractère traditionnel de l'airial.

Il conviendra de limiter les espaces de voirie et de stationnement et de veiller à leur non-imperméabilisation. Les voiries et chemins ne devront, en aucun cas, recevoir un revêtement bitumé ou bétonné. Ils seront constitués de sable ou de graves calcaires concassées de teinte sable ou similaire au sol naturel en présence.

Les espaces libres doivent être aménagés en fonction de l'utilisation des lieux :

- espace collectif ouvert complanté ou replanté de chênes complétés, éventuellement de châtaigniers et d'espèces fruitières. Les clôtures en limites séparatives sont interdites.
- espaces dédiés (jardin potager, enclos d'élevage, terrasse, piscine...) peuvent être isolés par une haie vive d'essence locale à port libre, doublée intérieurement d'un grillage n'excédant pas 1,20 m de haut. Des bosquets ou haies végétales devront être judicieusement disposés afin de créer un aspect naturel et d'atténuer le caractère rectiligne et artificiel des haies de type citadin. La plantation de haies monospécifiques de type thuyas, laurier palma, ..., est interdite.

1.2.2. AMENAGEMENTS GENERAUX DANS LE CONTEXTE D'UN AUTRE PATRIMOINE BATI

Concernant les bâtiments identifiés pour leur valeur patrimoniale, une déclaration préalable de travaux (article R421-23 du Code de l'Urbanisme) doit précéder les aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément repéré par le PLU intercommunal.

Les aménagements doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural de l'élément identifié. Les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti.

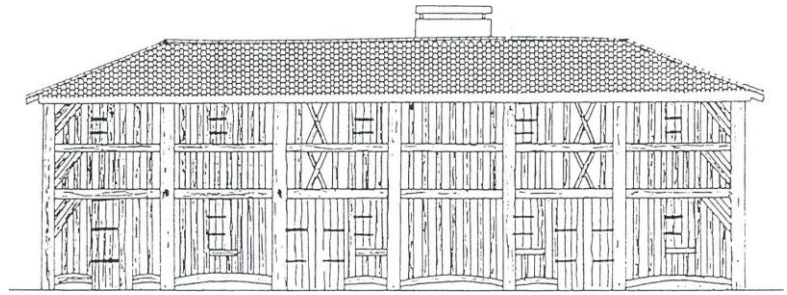
Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnement de la façade... Les restaurations, agrandissements ou surélévations peuvent néanmoins être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine dans la mesure où elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les locaux techniques seront soit enterrés soit intégrés dans la construction principale ou dans une annexe adossée à la construction principale. La couleur du revêtement de la piscine sera brune, vert ou gris.

Il est rappelé que l'identification du patrimoine bâti résulte d'un inventaire réalisée à l'échelle de la Communauté de Communes, mais également de la Charte Patrimoniale de Lévigacq.



1.2.3. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES TRAVAUX DE RESTAURATION DU BATI DE TYPE TRADITIONNEL A COLOMBAGE



▪ **Couverture**

- Tuiles canal à dominante rouge ou de teinte vieillie.
- Tuiles canal neuves pour le couvrant, tuiles de récupération ou de teinte vieillie pour le couvert.
- Tuiles à emboîtement de type CANAL S tolérées de teinte rouge
- Avant-toits de 50 cm (chevrons apparents) voligeage jointif sur chevron.
- Rives couvertes par une tuile de couvert (sans rabat).
- Souches de cheminées : enduites ou en briques pleines apparentes ou identiques à celles qui existent, couverte uniquement de tuiles canal de courant.
- Aspirateur statique, plaques de béton sur potelets à exclure.

▪ **Ouvertures**

- La création de baies sera intégrée aux colombages existants.
- Proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,6 x la largeur.
- Volets à lames verticales à barre sans écharpe.
- Appuis saillants en béton exclu : reprendre les modèles existant s'il y a lieu.

▪ **Garde-corps**

- Reprendre les modèles locaux anciens.
- Création de balcons saillants exclue.

▪ **Portes d'entrée**

À panneaux pleins ou à panneaux supérieurs vitrés protégés par des volets ou des 1/2 volets

▪ **Portes de garage**

Portes en bois à deux vantaux, à lames verticales de largeur irrégulière: à l'exclusion de tout autre modèle de fermeture

▪ **Enduits**

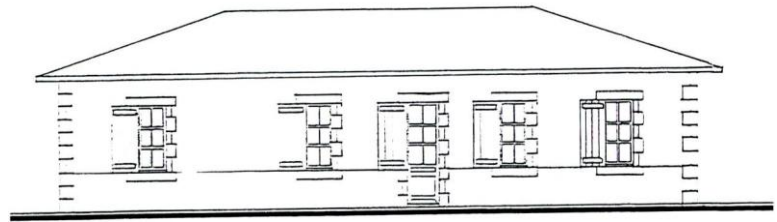
- Reprendre la même finition et la même coloris que ce qui est conservé dans le cas d'une réfection partielle de façade.
- Mortiers de chaux aérienne ou hydraulique naturelle à l'exclusion du ciment.
- Finitions ternes. Enduits talochés avant la prise. Aucune trace de lait ne doit rester apparente, couleur sable, ou badigeon blanc.
- Enduits tyroliens, enduits écrasés. Les « jetés truelle » sont exclus.
- Un badigeon à la chaux peut être mis en œuvre sur les bardages, pans bois pour assurer leur protection.

▪ **Peintures**

- Badigeon à trois couches à la chaux aérienne, fixée à 7 % d'alun ou de compactuna. La première couche est blanche, les couleurs suivantes sont colorées par des ocres naturels ou des oxydes métalliques. La couleur doit rester l'exception.
- Peinture sur murs : blanc ou blanc cassé. Les couleurs sont exclues.
- Colombages, bandeaux, avant-toits : blancs, ton naturel ou brun.
- Menuiseries et volets : ton naturel, brun, rouge basque, exceptionnellement bleu.



1.2.4. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES TRAVAUX DE RESTAURATION DU BATI DE TYPE TRADITIONNEL EN MAÇONNERIE



▪ **Couverture**

- Tuiles canal à dominante rouge ou de teinte vieillie.
- Tuiles canal neuve pour le couvrant, de récupération ou de teinte vieillie pour le couvert.
- Tuiles à emboîtement de type CANAL S tolérées de teinte rouge
- Avant-toits de 50 cm (chevrons apparents), voligeage jointif sur chevron.
- En cas de réfection de rives (dans le bourg par exemple), les rives seront couvertes par une tuile de couvert (sans rabat).
- Souches de cheminée : enduites ou en briques pleines apparentes ou identiques à celles qui existent, couvertes uniquement de tuiles canal de courant. Aspirateurs statiques et plaques de béton sur potelets à exclure.

▪ **Ouvertures**

- Respecter et reprendre les proportions des baies d'origine.
- Proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,6 x la largeur (les ouvrants doubles sont l'exception).
- Volets à lames verticales à barre sans écharpe.
- Appuis saillants en béton exclu : reprendre les modèles existant s'il y a lieu.

▪ **Garde-corps**

- Barreaudage simple et vertical privilégié.
- Reprendre les modèles locaux anciens.
- Création de balcons saillants exclue.

▪ **Portes d'entrée**

À panneaux pleins ou à panneaux supérieurs vitrés protégés par des volets ou des 1/2 volets

▪ **Portes de garage**

Portes en bois à deux vantaux, à lames verticales de largeur irrégulière: à l'exclusion de tout autre modèle de fermeture

▪ **Enduits**

- Reprendre la même finition et la même coloris que ce qui est conservé dans le cas d'une réfection partielle de façade.
- Mortiers de chaux aérienne ou hydraulique naturelle à l'exclusion du ciment.
- Finitions ternes. Enduits talochés avant la prise. Aucune trace de lait ne doit rester apparente, couleur sable, ou badigeon blanc.
- Enduits tyroliens, enduits écrasé. Les « jetés truella » sont exclus.
- Les façades ou parties de façades en pierre de taille (y compris chaînages d'angles, encadrement de portes et fenêtres), ne doivent pas être recouvertes par un enduit ou une peinture. Seul le badigeon à la chaux est admis comme finition extérieure afin d'assurer la protection.
- Un badigeon à la chaux peut être mis en œuvre sur les bardages, pans bois ou les pierres de taille laissés apparents.
- Les maçonneries de moellons ou de briques ainsi que les pans de bois peuvent exclusivement recevoir un enduit à la chaux.



1.2.5. PRESCRIPTIONS
PARTICULIERES POUR LES
TRAVAUX DE
RESTAURATION DU BATI DE
TYPE BOURGEOIS
CLASSIQUE



▪ **Couverture**

a) Pente inférieure à 40 %

- Tuiles canal à dominante rouge ou de teinte vieillie.
- Tuiles canal neuve pour le couvrant, de récupération ou de teinte vieillie pour le couvert.
- Tuiles à emboîtement de type CANAL S tolérées de teinte rouge
- Avant-toits de 50 cm (chevrons apparents).
- Voligeage jointif sur chevrons.

b) Pente supérieure à 40%

- Tuiles de Marseille rouge ou teinte vieillie.
- Arêtiers et faîtage en tuiles assorties.
- En cas de réfection de rives (dans le bourg par exemple); rives couvertes par une tuile de couvert (sans rabat).
- Lucarne peut être autorisée au-dessus de l'entrée au centre du bâtiment.
- Souche de cheminée: enduite ou en briques pleines, apparentes ou identiques à celles qui existent, couvertes uniquement de tuile canal de courant.
- Aspirateurs statiques, plaques de béton sur potelets à exclure.

▪ **Ouvertures**

- Respecter et reprendre les proportions des baies d'origine.
- Proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,6 x la largeur.
- Volets à lames verticales à barre sans écharpe.
- Appuis saillants en béton exclu : reprendre les modèles existant s'il y a lieu (retour encadrement baie).

▪ **Garde-corps**

- Communs entre tableaux.
- Balcons saillants exceptionnels sur entrée principale.

▪ **Portes d'entrée**

Panneaux supérieurs vitrés, protégés par des grilles métalliques.

▪ **Portes de garage**

Portes en bois à deux vantaux, à lames verticales ou à cadre, à l'exclusion de tout autre modèle de fermeture

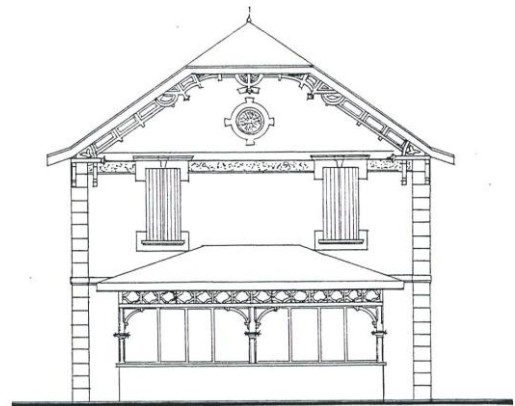
▪ **Enduits**

- Reprendre la même finition et la même coloris que ce qui est conservé dans le cas d'une réfection partielle de façade.
- Mortiers de chaux aérienne ou hydraulique naturelle à l'exclusion du ciment.
- Finitions ternes. Enduits talochés avant la prise. Aucune trace de lait ne doit rester apparente, couleur sable, ou badigeon blanc.
- Enduits tyroliens, enduits écrasé. Les « jetés truelle » sont exclus.



- Les façades ou parties de façades en pierre de taille (y compris chaînages d'angles, encadrement de portes et fenêtres), ne doivent pas être recouvertes par un enduit ou une peinture. Seul le badigeon à la chaux est admis comme finition extérieure afin d'assurer la protection.
- Les maçonneries de moellons ou de briques ainsi que les pans de bois peuvent exclusivement recevoir un enduit à la chaux.
 - **Peintures**
- Badigeon à trois couches à la chaux aérienne, fixée à 7 % d'alun ou de compactuna. La première couche est blanche, les couleurs suivantes sont colorées par des ocres naturels ou des oxydes métalliques. La couleur doit rester l'exception.
- Peinture sur murs : gris ton sable. Les couleurs sont exclues.
- Peinture bandeaux et avant-toits: gris ou rouge basque.
- Peinture sur menuiseries et volets: gris rouge basque ou blanc.

1.2.6. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES TRAVAUX DE RESTAURATION DU BATI DE TYPE PAVILLON DE VILLEGIAITURE



- **Couverture (pentes supérieures à 40%)**
- Tuiles de Marseille, avec toit à 4 eaux, avec noues, brisis en rive d'avant-toits trapézoïdaux, portés par des liens décoratifs.
- Double pente sur un même pavillon en fonction des pignons.
- Tuiles de Marseille rouge ou teinte vieillie.
- Arêtiers et faitage décoratifs en tuiles assorties.
- Avant-toits de 50 à 120 cm (chevrons apparents).
- Voligeage jointif sur chevrons.
- Pignons et bandeaux décoratifs souhaités.
- Lucarnes à exclure.
- Souches de cheminée enduites ou en briques pleines, apparentes ou identiques à celles qui existent.
- Aspirateurs statiques assortis autorisés, plaques de béton sur potelets à exclure.
- **Ouvertures**
- Respecter et reprendre les proportions des baies d'origine. Grands carreaux.
- Proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,6 de la largeur sur baies communes, portes-fenêtres en éléments multiples.
- Volets articulés à lames verticales (sans barre, ni écharpe).
- Appuis saillants en béton exclus reprendre solutions existantes s'il y a lieu (retour encadrement baie).
- **Garde-corps**
- Communs entre tableaux.
- Balcons saillants exceptionnels sur entrée principale. Barraudage décoratif en bois.
- **Portes d'entrée**
- Panneaux supérieurs vitrés, protégés par des grilles métalliques.
- **Portes de garage**
- Portes en bois à deux vantaux, à lames verticales ou à cadre, à l'exclusion de tout autre modèle de fermeture
- **Enduits**
- Reprendre les mêmes finitions et les mêmes coloris que ceux qui sont conservés, dans le cas d'une réfection partielle de façade.

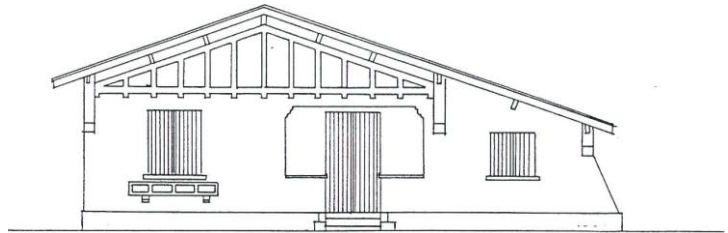


- Mortiers de chaux aérienne ou hydraulique naturelle à l'exclusion du ciment, sable blond de carrière et sable de rivière.
- finitions ternes. Enduits talochés avant la prise. Aucune trace de laitance ne doit rester apparente. Couleur sable, ou gris. Chaînage et angles pierre naturelle, blanc. Autre couleur selon nuancier.
- Enduits écrasés, enduits plastiques, « jetés truelle » exclus.
- Enduits finement grattés et tyrolien fin tolérés.

▪ Peintures

- Peinture sur murs : gris ton sable. Couleurs selon nuancier.
- Peinture bandeaux et avant-toits: gris ou rouge basque. Autre couleur selon nuancier.
- Peinture sur menuiseries et volets: gris rouge basque ou blanc. Autre couleur selon nuancier.

1.2.7. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR LES TRAVAUX DE RESTAURATION DU BATI DE TYPE DE CARACTERE BASQUE



▪ Couverture (pentes inférieures à 40%)

- Tuiles canal ou type « Tolosa », rouges ou teinte vieillie.
- Pans de toiture asymétriques.
- Faîtage en tuiles canal.
- Avant-toits 50 à 120 cm (chevrons apparents).
- Voligeage jointif sur chevrons.
- Bandeaux.
- Lucarnes à exclure.
- Souches de cheminée enduites ou en briques pleines apparentes ou identiques à celles qui existent, chapeau en tuiles canal dressées.
- Aspirateurs statiques, plaques de béton sur potelets à exclure.

▪ Composition

- Pignons de façade avec colombage décoratifs apparents, remplissage en briques.
- Murs de refends visibles en pignons à l'étage.
- Poteaux massifs en maçonnerie.

▪ Ouvertures

- Respecter et reprendre les proportions des baies d'origine. Grands carreaux.
- Proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,6 de la largeur sur baies communes, portes-fenêtres en éléments multiples, volets roulants en bois sur grandes baies.
- Volets à lames verticales (sans barre ni écharpe).
- Appuis saillants en béton exclus : reprendre les solutions existantes s'il y a lieu (retour d'encadrement de baie). Jardinières sur consoles communes.

▪ Garde-corps

- Loggias avec barraudage vertical en pignon.
- Balcons saillants exclus.

▪ Portes d'entrée

Panneaux pleins à cadre.

▪ Portes de garage

Portes en bois à deux vantaux, à lames verticales ou à cadre, à l'exclusion de tout autre modèle de fermeture



▪ Enduits

- Reprendre les mêmes finitions et les mêmes coloris que ceux qui sont conservés, dans le cas d'une réfection partielle de façade.
- Enduits lisses blancs
- Enduits écrasés, enduits plastiques, « jetés truelle », grattés exclus.

▪ Peintures

- Peintures blanches sur les murs.
- Peintures bandeaux et avant-toits : rouge basque, vert autre couleur selon nuancier.
- Peintures sur menuiseries et volets : brun, rouge basque ou vert.

1.3. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES A L'APPLICATION DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME RELATIVES AU PATRIMOINE ARBORE OU PAYSAGER

Les éléments de paysage, surfaces naturelles ou couvert boisé, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sont soumis aux dispositions réglementaires ci- dessous :

Les constructions, et leur extension, ouvrages ou installations sont autorisées à condition de préserver un espace de pleine terre sur l'assiette de projet à 70%;

Seules les assiettes de projet inférieures ou égales à 500 m² dont la construction ne peut plus s'adapter peuvent déroger à la règle de préservation des 70% d'espaces de pleine terre à préserver.

Dans les espaces verts protégés au titre des éléments remarquables visés à l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites excepté si elles respectent les conditions ci-dessous :

- L'extension mesurée des bâtiments existants en contiguïté, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante.
- Les aires de jeux et équipements de jardin (tennis, piscines).
- Les accès véhicules et le stationnement, dans la limite des obligations d'aires de stationnement liées à l'unité foncière.
- Une annexe dans la limite de 25m² d'emprise au sol
- Une piscine

Les boisements doivent être prioritairement préservés. L'implantation des constructions et installations doit veiller à préserver les boisements existants sur l'assiette du projet en assurant selon les cas l'effet de perspective ou/et de mise en valeur de l'espace

Les travaux, autres que ceux nécessaires à l'entretien courant, ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte au boisement doivent faire l'objet d'une déclaration sur l'appui d'un argumentaire démontrant la préservation générale du boisement. Les plantations détruites devront être remplacées par des plantations équivalentes par leur strate en s'appuyant sur la liste des essences végétales locales et à raison d'un élément replanté pour un détruit. La replantation doit avoir lieu sur la même assiette de projet que l'élément détruit. L'entretien des éléments boisés est autorisé de manière à permettre la pérennité de l'élément boisé dans le temps et éviter tout risque sanitaire.

Les arbres remarquables, haies et alignements d'arbres identifiés au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'urbanisme. Il convient d'éviter leur destruction ou leur détérioration irrémédiable.

L'arrachage d'une haie ou d'un alignement d'arbres autorisé entraîne l'obligation de replanter une haie ou un alignement d'arbres présentant les mêmes fonctionnalités écologiques que celle/celui arraché. Le choix d'essences locales devra être privilégié (cf. annexes).

Tout aménagement à proximité de l'arbre, de la haie ou de l'alignement d'arbre susceptible de lui porter atteinte doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Il pourra être refusé s'il est de nature à détériorer de manière irrémédiable l'élément concerné. Les travaux d'entretien courant de l'arbre, de la haie ou de l'alignement d'arbres ne sont pas concernés.

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-24400857-20250630-DEL2025046D-DE





2. PALETTE VEGETALE A RESPECTER POUR LA PLANTATION DE HAIES :

Mélange haies champêtres, fourrés arbustifs et bosquets sur sols acides (6a)

PH du sol < 6,5

- Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea* L., 1753 subsp *sanguinea*
- Noisetier - *Corylus avellana* L., 1753
- Genêt à balais - *Cytisus scoparius* (L.) Link, 1822
- Fusain d'europe - *Euonymus europaeus* (L.) L., 1753
- Houx - *Ilex Aquifolium* L., 1753
- Prunellier - *Prunus spinosa* L., 1753
- Rosier des chiens - *Rosa canina* L. 1753 (au sens du *gr.canina*)
- Sureau noir – *Sambucus nigra* L., 1753
- Ajonc d'europe – *Ulex europaeus* L., 1753

Mélange haies champêtres, fourrés arbustifs et bosquets sur sols neutres à alcalins (6b)

PH du sol > 6,5

- Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea* L., 1753 subsp *sanguinea*
- Noisetier - *Corylus avellana* L., 1753
- Fusain d'europe - *Euonymus europaeus* (L.) L., 1753
- Troène commun - *Ligustrum Vulgare* L.1753
- Prunelie - *Prunus spinosa* L., 1753
- Rosier des chiens - *Rosa canina* L. 1753 (au sens du *gr.canina*)
- Sureau noir – *Sambucus nigra* L., 1753

Liste des plantes quel que soit le sol (communes 6a et 6b)

- Cornouiller sanguin - *Cornus sanguinea* L., 1753 subsp *sanguinea*
- Noisetier - *Corylus avellana* L., 1753
- Fusain d'europe - *Euonymus europaeus* (L.) L., 1753
- Prunelie - *Prunus spinosa* L., 1753
- Rosier des chiens - *Rosa canina* L. 1753 (au sens du *gr.canina*)
- Sureau noir – *Sambucus nigra* L., 1753

Envoyé en préfecture le 01/07/2025

Reçu en préfecture le 01/07/2025

Publié le 01/07/2025

ID : 040-244000857-20250630-DEL2025046D-DE





3. NOTICE PAYSAGERE A USAGE DE LA ZONE UK DES « VILLAGES SOUS LES PINS » ET A PORTEE PEDAGOGIQUE :

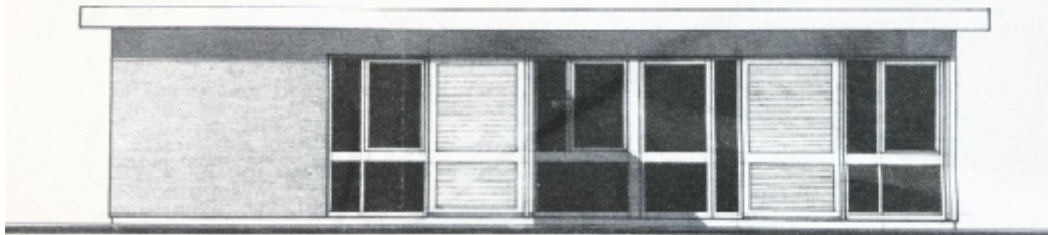
LES VILLAGES SOUS LES PINS

Une urgence à maîtriser : les menuiseries

Après avoir constaté par les contre-exemples que le marqueur significatif de cette architecture modulaire reste le rythme et le calibre de ses menuiseries d'origines, rien de plus simple que de reprendre les données de base : un pas de 1,27 qui nous donne les dimension tableau suivante, identiques sur les 700 bungalows de l'ensemble des villages :

1,17 m de large par 2,07 m de haut

Le découpage des baies (allèges et division des carreaux) devra respecter le rythme initial suivant le plan type de façade ci-dessous qu'il conviendra d'annexer au futur règlement. Des simplifications pour raison économiques peuvent toujours rester possibles sur le modèle des réalisations page précédente mais l'esprit de la baie hauteur d'étage doit rester la règle.



Les portes d'entrées seront exclusivement vitrées (vitrage transparent, retard effraction conseillé) et de préférence de largeur de passage 0,90 m pour répondre aux normes PMR actuelles. Ces portes pourront être protégées par un volet battant suivant configuration d'origine ou occultées par un simple rideau intérieur.

RAL 8019

Les allèges des fenêtres seront majoritairement vitrées (vitrage clair ou sablé, retard effraction conseillé pour résister aux impacts des cailloux projetés par les tondeuses) mais peuvent être exceptionnellement pleine sous forme de panneaux isolés opaque, intégré dans un ensemble menuisé toute hauteur (voir exemple page précédentes) mais en aucun cas maçonnées comme sur les contre exemples dénoncés. Pour respecter le découpage prescrit, fenêtres seront inévitablement et obligatoirement battantes et non coulissantes.

RAL 1015

Un soupirail pourra être remplacé par une baie toute hauteur et non l'inverse.

Il est souhaitable que tout remplacement soit réalisé en dépose totale (pour ne pas « épaisir visuellement » les dormants) sans restriction particulière de matériaux (bois aluminium ou PVC) à condition de conserver la bi coloration extérieure d'origine avec les nuances suivantes : les ouvertures à ouvrant caché ne permettant pas de différencier dormants et battants, seules les portes seront « sable » (RAL 1015) et les autres baies brun foncé (RAL 8019) compris volets (volets roulants acceptés à condition qu'ils accompagnent la baie sur toute la hauteur d'étage).



A titre d'exception, dans un voisinage de couleurs de baies existante anarchiques, les **portes isolées** pourront être également brune (RAL 8019).

Les **baies coulissantes** regroupant 2 modules vitrés de 1,27 sont autorisées dans la limite des tableaux existants mais demeureront l'exception.

Confirmer une couleur de toiture homogène

Nous pouvons acter la couleur presque uniforme des toitures sur l'ensemble des villages en retenant **une seule référence de vert** avec un suivi de gamme (référence SOPREMA ou similaire) :

Couleur Vert pâle RAL 6021



La couleur des façades

La couleur des façades doit être conservée en l'état à savoir « beige sable » dont les déclinaisons en teintes RAL pourraient être :

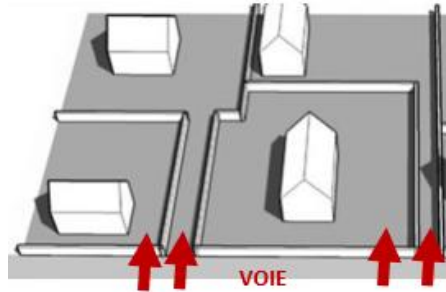
Blanc Perlé RAL 1013,
Ivoire RAL 1014 ou
Ivoire clair RAL 1015 et nuances suivant fabricants



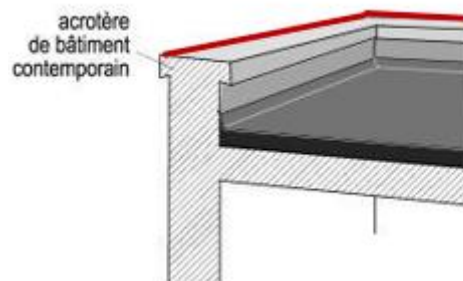


4. LEXIQUE

Accès : Passage non ouvert à la circulation permettant l'accès à une construction depuis une voie ou une emprise publique.



Acrotère : Muret situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, dans le prolongement des murs de façade, de manière à dissimuler des éléments techniques en toiture ou de fixer un garde-corps.



Affouillement : Travaux de déblai entraînant la modification de la topographie du terrain.

Alignement : L'alignement correspond à la limite entre la voie ou l'emprise publique (ou ouverte au public) et la propriété privée.

Annexe : La construction annexe est une construction accessoire à la construction principale. Elle ne peut comporter un logement, une pièce habitable ni être affectée à une activité. Elle a une affectation complémentaire de celle de la construction principale (garage, abri de jardin, local piscine...) mais a la même destination. Elle peut être contigüe ou détachée de la construction principale.

Elle ne pourra être transformée en logement ou pièce habitable ou local affecté à une activité que si elle respecte déjà les règles de gabarit (implantation, emprise au sol et hauteur) régissant les constructions principales. En cas de transformation d'une annexe en logement ou pièce habitable ou local affecté à une activité, elle perd la qualification d'annexe et sera considérée comme étant une construction principale.

Arbre de haute tige : La hauteur au-dessous des premières branches est de 2,20m minimum pour l'arbre à grand développement et de 1,60 m pour l'arbre de moyen développement (hors conifère et arbre fastigié).

Bardage : Parement, protection de façade d'une construction, généralement constitué de planches de bois ou de pierres.

Changement de destination : Le changement de destination permet de donner au bâtiment une destination différente de celle d'origine. En zone agricole et naturelle, les bâtiment pouvant changer de destination font l'objet d'un repérage. Dans les zones urbaines, tout bâtiment peut changer de destination à condition de respecter les destinations autorisées dans la zone.

Clôture : Matérialisant la parcelle, la clôture exprime la limite entre l'espace public et l'espace privé. Non obligatoire, elle peut prendre plusieurs formes selon le paysage urbain ou rural, et selon le type d'espace qu'elle délimite.

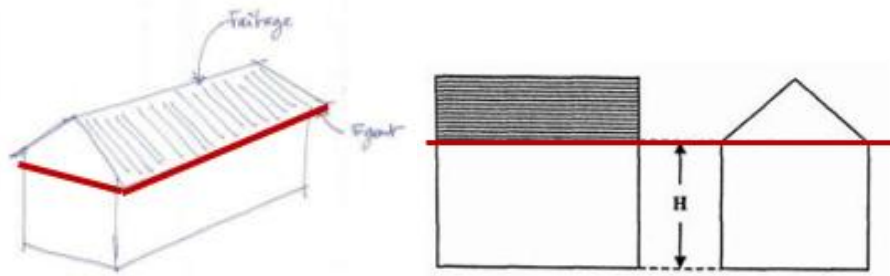


Contiguïté : On parle de bâtiments contigus ou contigus à une limite, lorsque le bâtiment est construit en continuité sans dépasser la limite. Lorsque la construction en contiguïté a un lien fonctionnel avec la première construction, on parle d'extension.

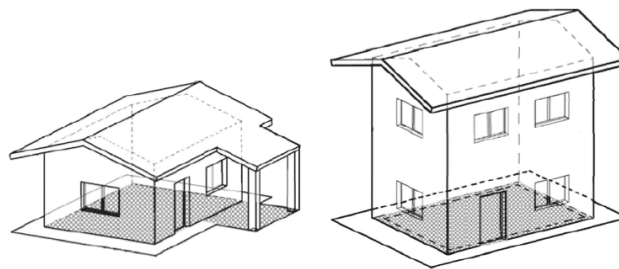
Construction principale : construction qui attribue la destination de référence de la parcelle.

Destination et sous-destination : La destination et sous-destination d'une construction correspond à ce pourquoi elle est édifiée. Elle est un des éléments indiqués dans la demande d'urbanisme relative au bien

Égout du toit : Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau. Pour le Mansart l'égout est au bas du brisi.



Emprise au sol : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.



Enduit : L'enduit extérieur ou de façade est un matériau de maçonnerie avec lequel on recouvre les murs. Il est constitué de matériaux comme le sable, le granulats... qui permettent de donner un aspect et une couleur au mur. Il peut avoir diverses propriétés : étanchéité, souplesse, dureté...

Plusieurs aspects sont possibles :

- Taloché : frotté à la taloche, rendu lisse avec des aspérités
- Gratté : enduit taloché puis griffé
- Lissé : aplani avec une lisseuse, rendu le plus lisse

Espace libre : Il s'agit des espaces non bâtis. Par extension, ils se calculent en déduisant de la surface du terrain l'emprise au sol des constructions.

Espace en pleine terre : Les espaces en pleine terre sont des espaces non bâtis, non minéralisés en surface permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations...) mais aussi en allée de jardin piétonne composée de matériaux perméables.

Les surfaces à comptabiliser en espaces verts pleine terre comprennent :

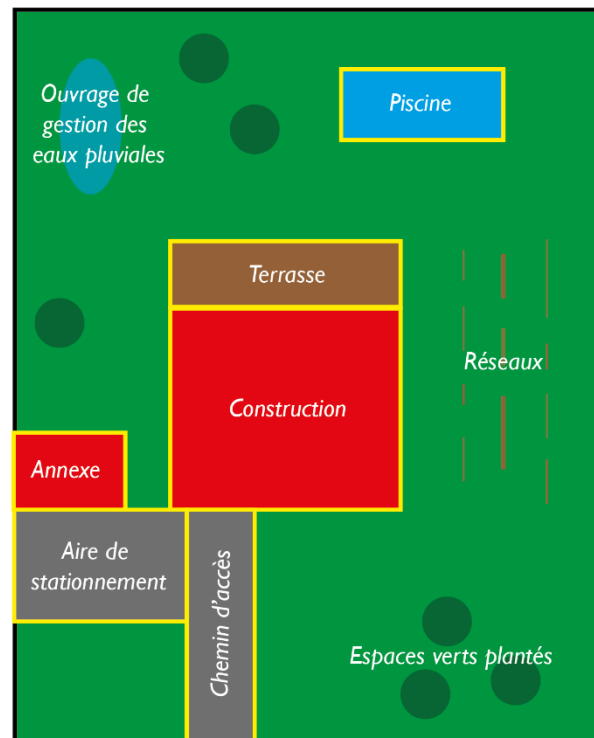
- les cheminements piétons plantés ;
- les aires de jeux plantées ;
- les espaces verts de pleine terre plantés (pelouse, massif d'arbres, etc.) ;
- les espaces plantés (pelouses, arbustes, etc.) comprenant au moins 80cm d'épaisseur de terre végétale ;
- les espaces perméables situés au-dessus des canalisations (réseaux d'eau potable, assainissement...)




- les bassins de rétention des eaux de pluie, les noues et les dispositifs d'arrosage enterré pourront être assimilés aux espaces verts collectifs, à condition qu'ils soient paysagés et d'abords accessibles, utilisables pour la promenade et le repos.

Sont considérées comme non constitutives d'espaces en pleine terre : les emprises imperméabilisées des bandes d'accès et des servitudes de passage, les aires de stationnement et leurs accès y compris Les aires de stationnement végétalisées (type evergreen...), les espaces nécessaires à la construction de bassins à fond étanche, de piscines, de fosses d'assainissement individuel (à l'exclusion des aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse).

Terrain d'assiette du projet

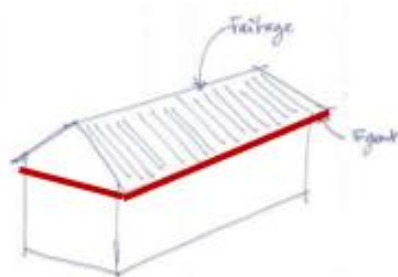


 Surface non comprise dans les espaces en pleine terre

Exhaussement : Action de mettre quelque chose dans une position plus élevée.

Extension : Travaux sur une construction existante qui génèrent une augmentation de l'emprise au sol, accolée et dans le prolongement de la construction existante.

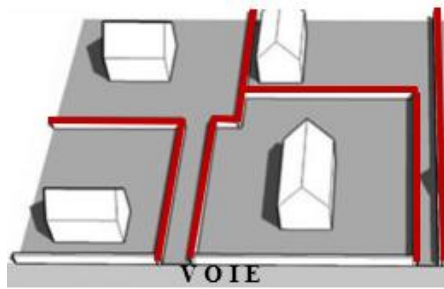
Faîtage : Ligne haute horizontale d'une toiture. Il fait la liaison des différents versants d'une toiture.



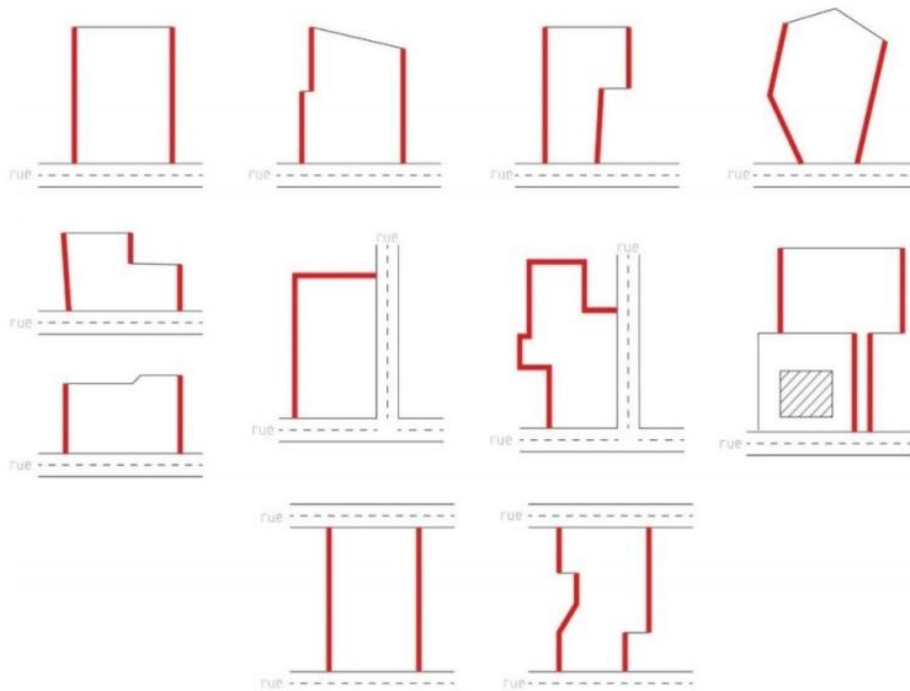
Hauteur : La hauteur des constructions est mesurée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain naturel d'assiette du projet avant travaux.



Limites séparatives : Il s'agit des lignes constituées par le périmètre du terrain d'assiette du projet, qui n'est pas un alignement.



Limites séparatives latérales :



Lucarne : Ouverture verticale en saillie au niveau de la toiture dans la continuité du mur permettant l'éclairage et/ou l'aération des combles.

Mitoyen : Qui appartient à deux propriétés contigües dont il forme la séparation, la limite.

Modénature : Traitement ornementale de certains éléments structurels d'un édifice pour en exprimer la plastique (moultures, frises...).

Pleine-terre : Il s'agit d'une surface de terrain libre de toute construction y compris dans le sous-sol. Il s'agit donc du terrain naturel permettant l'écoulement des eaux pluviales vers la nappe phréatique.

Terrain d'assiette : Un terrain assiette représente l'ensemble des parcelles qui appartiennent à un même propriétaire pour former ainsi un ensemble immobilier.

Terrain naturel : Niveau du terrain existant avant les travaux et avant exhaussement et affouillement.

Toiture terrasse : Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux (inclinaison entre 2 et 7% maximum).