PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE MIMIZAN



Pièce n° 4.1

REGLEMENT D'URBANISME : PIECE ECRITE

RÉVISION DU POS EN PLU APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU **15 DÉCEMBRE 2018**

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU **21 MARS 2023**

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU **12 MARS 2024**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du du 12 mars 2024

Le Maire,

SOMMAIRE

Dispositions générales 5

Dispositions applicables aux zones urbaines 19

Dispositions applicables à la zone UA 21
Dispositions applicables à la zone UB 35
Dispositions applicables à la zone UC 49
Dispositions applicables à la zone UD 63
Dispositions applicables à la zone UE 73
Dispositions applicables à la zone UI 83
Dispositions applicables à la zone UT 95

Dispositions applicables aux zones à urbaniser 105

Dispositions applicables à la zone 1AU 107
Dispositions applicables à la zone 2AUy 121

Dispositions applicables aux zones agricoles 125

Dispositions applicables à la zone A 127

Dispositions applicables aux zones naturelles 137

Dispositions applicables à la zone N 139
Dispositions applicables à la zone NER 151

L'application d'une servitude de mixité sociale 161

Cahier de prescriptions portant sur les éléments protégés en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme 165

Annexe n°1 : Lexique 243

SOMMAIRE

Dispositions générales

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme (PLU) est établi en vertu des articles R. 151-1 à R. 151-4 du Code de l'Urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L. 151-8 du Code de l'Urbanisme qui dispose que le règlement fixe en cohérence avec le PADD les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101 à L. 101-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 1 - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de Mimizan.

Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations et réglementations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal couvert par le plan local d'urbanisme :

1. Les articles L.101-2, L.424-1, L.421-4, R.111-2 à R.111-5, R.111-26, et R.111-27 du Code de l'Urbanisme.

2. Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété et annexées au présent plan local d'urbanisme.

3. Les articles du Code de l'Urbanisme concernant le droit de préemption urbain dans les zones U et AU.

4. La Loi du 22 Juillet 1987 relative à la prévention des risques majeurs.

Article 3 – Effets du règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3. du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L. 152-1 du Code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements, exhaussements des sols et ouverture d'installations classées. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement que le Plan Local d'Urbanisme définit dans certains secteurs.

Conformément aux articles L.421-6 et L.421-8 du de Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même si celle-ci n'est pas soumise à autorisation ou déclaration à l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme.

Article 4 – Division du territoire en zones

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

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

1. ZONES URBAINES :

Les zones urbaines « U » (article R. 151-18 du Code de l'Urbanisme), correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La zone UA, composée des secteurs et sous-secteurs : UAa, UAa-Re, UAb, UAb-Re UAc, UAc-Re, UAc-Rs1, UAd.
- La zone UB, composée des secteurs et sous-secteurs : UBa, UBp, UBp-Re, UBpa, UBpa-Rs2, UBp-B1.
- La zone UC, composée des secteurs et sous-secteurs : UCa, UCp, UCp-Rs1, UCp-Rs2 UCp-B1, UCpa, UCpa-Rs1, UCpa-B2.
- La zone UD.
- La zone UE.
- La zone UI : composée du secteur UIa.
- La zone UT : composée des secteurs et sous-secteur : UTa, UTb UTa-B1.

2. ZONES À URBANISER :

Les zones à urbaniser « AU » (article R. 151-20 du Code de l'Urbanisme) correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La zone 1AU ; composée du secteur 1AUp et du sous-secteur 1AUpa.
- La zone 2AUy.

3. ZONES AGRICOLES :

Les zones agricoles « A » (articles R. 151-22 et-23 du Code de l'Urbanisme) sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone agricole à laquelle s'applique les dispositions du présent règlement est :

- La zone A.

4. ZONES NATURELLES ET FORESTIERES :

Les zones naturelles et forestières « N » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme) sont *les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 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.*

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La zone N, composée des secteurs Nae, Nd, Ne, Ngv, Nm, Ntc, Ntg et Ntl.
- La zone NER.

5. AUTRES DISPOSITIONS FIGURANT SUR LA PIECE GRAPHIQUE DU REGLEMENT :

Le plan de zonage fait aussi apparaître :

- Les terrains identifiés comme **Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer**, soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, mais aussi à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le régime des Espaces Boisés Classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.
- Les éléments du **Patrimoine bâti et végétal à protéger** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il permet au Plan Local d'Urbanisme d'identifier, localiser et protéger des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ces éléments possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité. La liste de ces bâtiments classés à préserver, annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.

- Des **linéaires de préservation et de développement de la diversité commerciale**

obligatoires ou possibles, le long des axes identifiés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.

- Les **corridors écologiques** au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il permet au Plan Local d'Urbanisme d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. 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. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- Les **emplacements réservés** définis à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

Article 5 – Procédure applicables dans toutes les zones à certaines occupations et utilisations du sol

L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration préalable (article R.421-12-d du Code de l'Urbanisme).

Les **démolitions** sont soumises à permis de démolir (article R.421-27 du Code de l'Urbanisme).

Article 6 – Adaptations mineures

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

2. Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un 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.

Article 7 – Reconstruction d'un bâtiment sinistré

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU ou le PPRN en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L.111-15 du Code de l'Urbanisme).
Dans le présent PLU, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dans toutes les zones, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Article 8 – Protection des sites archéologiques

En application notamment de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003 et des décrets n°2002-89 du 16 janvier 2002 et n°2004- 490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction

d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Au terme de ces Lois, les découvertes fortuites doivent être signalées immédiatement à la **Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie**.

Considérant l'intérêt historique et archéologique de la commune, un arrêté de zonage a été pris par le préfet de région en date du 24 avril 2014. Il définit le périmètre des sites archéologiques sensibles, ainsi que les zones et seuils d'emprise des travaux susceptibles d'être soumis à des mesures d'archéologie préventive.

Au demeurant, **l'article L.531-14 du Code du Patrimoine impose également la déclaration de toute découverte archéologique fortuite auprès du Maire de la commune, qui en avertit sans délai le préfet.** Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie. Les articles L.114-1 à L.114-6 du Code du Patrimoine, protègent également les vestiges archéologiques de toute dégradation ou destruction intentionnelle.

La cartographie du zonage archéologique est jointe en annexe du PLU.

Article 9 – Atlas des biens français inscrits sur la liste du patrimoine mondial en application de la Convention du patrimoine mondial adoptée par l'UNESCO en 1972 – 868 Chemins de Saint Jacques de Compostelle en France – Clocher porche de l'ancienne église de Mimizan : délimitation de la zone tampon 868-031

Au titre de la gouvernance du bien culturel en série « Chemins de Saint Jacques de Compostelle en France » à l'initiative de la Direction Générale des Patrimoines du Ministère de la Culture et conformément aux Orientations devant guider la mise en œuvre de la Convention, notamment en son article 133, les biens inscrits ainsi que leur zone tampon doivent être cartographiés à des échelles appliquées et constituer « un surcroît de protection de nature coutumière ou réglementaire ».

Au sein de cette zone tampon, *« des mesures législatives et à caractère réglementaire au niveau national et local assurent la survie du bien et sa protection contre un développement et des changements qui pourraient avoir un impact négatif sur la valeur universelle exceptionnelle ou l'intégrité et/ou l'authenticité du bien »* (article 98 des Orientations).

La zone tampon 868-031 du clocher porche de l'ancienne église de Mimizan, d'une superficie de 46,65 ha, proposée par Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France, a été approuvée par le Conseil Municipal de Mimizan le 24 mars 2016 et le 07 décembre 2022 suite à la rectification du numéro de composante (031 et non 012) une fiche plus complète sur le clocher porche et des informations plus détaillés sur certains chapitres du plan de gestion.

Le plan de gestion 2023-27 composante n° 868-031 et la cartographie de la zone tampon sont en annexe du PLU.

Article 10 – Isolement acoustique des constructions

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme comprend le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lequel existent des prescriptions acoustiques définies en application de l'article 13 de la Loi n° 92-1444 du 31.12.1992 relative à la lutte contre le bruit.

La commune est concernée par l'arrêté préfectoral du 24 mai 2005 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Article 11 – Risques naturels

La commune est concernée par l'application du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé par arrêté préfectoral du 01/12/2017. Les cartes du PPRL sont annexées au présent dossier de PLU.

Il s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme situées dans les secteurs identifiés qui doivent respecter les prescriptions inscrites dans le règlement du PPRL annexé au présent PLU.

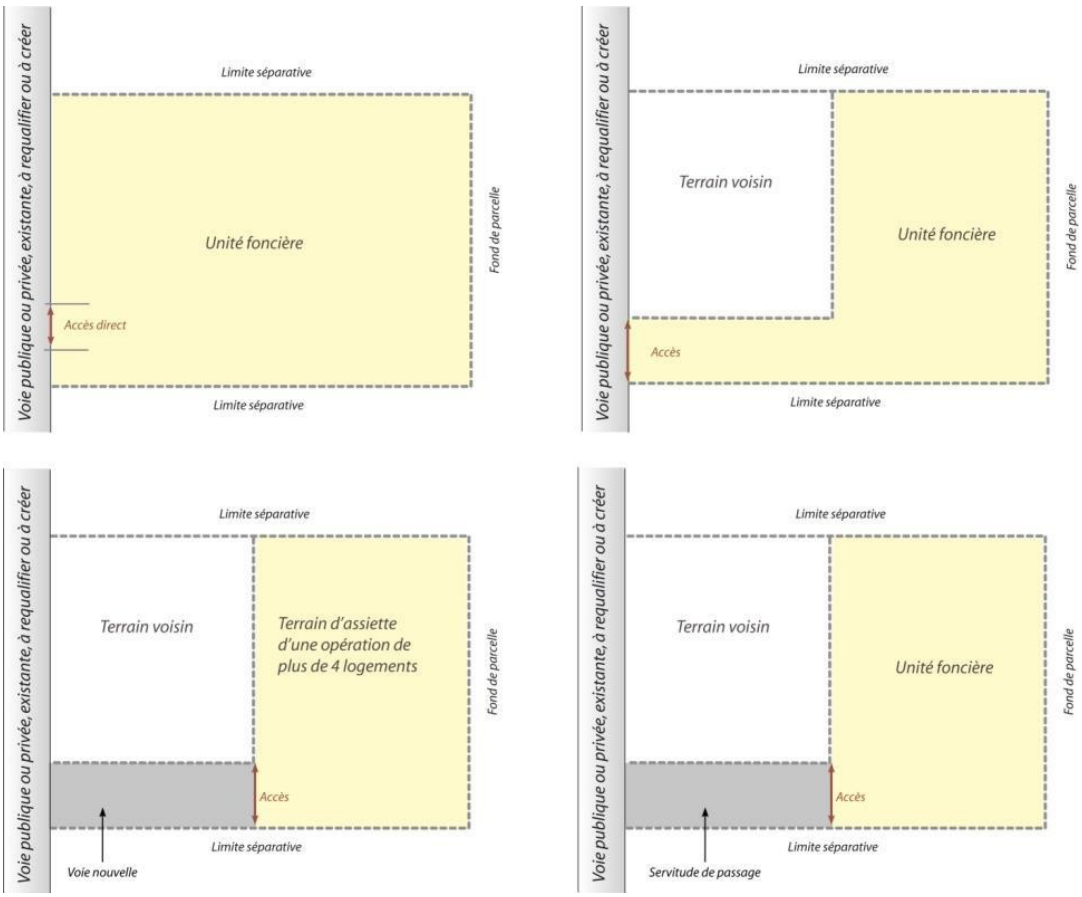
Article 12– Droit de préemption urbain

La commune a mis en place le droit de préemption urbain sur l'ensemble du territoire communal : zones urbaines (zones U) et à urbaniser (zones AU) (article L.211-1 du Code de l'Urbanisme).

Article 13– Voies et accès

1. ACCES

L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage, etc.), soit à l'espace tel que le porche, la servitude de passage ou la bande d'accès par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.



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 l'accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies, quel que soit leur mode de déplacement.

En cas de division foncière, de division de propriété bâtie, de création de lot ou logement supplémentaire de quelque manière que ce soit sur une parcelle existante ou remembrée, l'utilisation de l'accès existant ou d'accès mutualisés sera obligatoire pour desservir l'ensemble des lots ou logements.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès est établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

2. BANDE D'ACCES OU SERVITUDE DE PASSAGE

La bande d'accès et la servitude de passage correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie ou une emprise publique.

Elles doivent être dimensionnées pour permettre d'assurer la sécurité de leurs utilisateurs compte tenu notamment de la position de l'accès sur la voie, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Elles doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Elles doivent recevoir un traitement adapté au caractère des lieux et de leur environnement, notamment paysager, et peuvent être mutualisées.

3. VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.

Dispositions techniques :

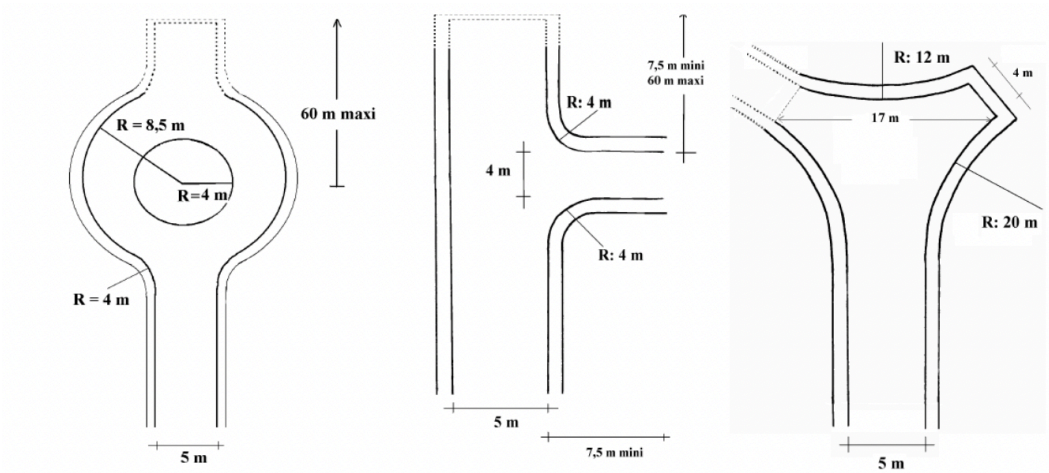
Les voies doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et leur retournement, en cas de voie en impasse.

En dehors de toute réglementation particulière (ERP, habitat collectif, installations classées, etc.) les engins de lutte contre l'incendie doivent pouvoir s'approcher à moins de 60 mètres des constructions.

Sa chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique.

- **Largeur utilisable :** 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues.
- **Force portante :** calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons (avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum).
- **Résistance au poinçonnement :** 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m².
- **Rayon intérieur minimum de braquage** : 11 mètres.
- **Sur largeur :** S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres).
- **Hauteur libre de passage** : 3,50 mètres.
- **Pente :** inférieure à 15%.

Lorsque la voie est en cul de sac de plus de 60 mètres, celle-ci devra permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :



Raquette circulaire | Raquette en T | Raquette en Y

Dans le cadre d'un projet nouveau envisageant l'incorporation des voiries internes dans le domaine public ou privé de la ville, l'aménageur devra répondre au cahier des charges spécifiques déterminé par la Direction des Services Techniques de la Ville.

Article 14– Sursis à statuer

Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas suivants, en application de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme :

- Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national (articles L.102-13 du Code de l'Urbanisme).
- À compter de la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme ou de l'acte créant une zone d'aménagement concerté, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan (articles L.153-11 et L.311-2 du Code de l'Urbanisme).

Il peut également être sursis à statuer :

- Dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération.
- Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.
- Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

Article 15– Stationnement

Lorsque les dispositions règlementaires applicables aux zones urbaines prescrivent un nombre de places de stationnement par logement pour les constructions neuves à usage d'habitation, il convient d'appliquer ces mêmes dispositions pour toute création de logement, que ce soit par changement de destination ou par aménagement d'une construction existante.

Lorsqu'une division en vue de créer au moins un lot à bâtir a pour effet de supprimer le stationnement qui permettait de satisfaire aux besoins de la parcelle bâtie, les places de stationnement correspondantes devront être réalisées sur le lot bâti, après obtention, le cas échéant, de l'autorisation d'urbanisme correspondante.

Dans les calculs :

- Le nombre de places sera arrondi à l'unité supérieur, si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur dans le cas inverse.
- Le nombre de places PMR imposées par la réglementation est dissocié du calcul du nombre de places arrêté pour chaque zone en fonction des destinations et s'ajoute à ces dernières.

Article L.151-33 du Code de l'urbanisme

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.51-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Article L.151-34 du Code de l'urbanisme

Le règlement peut ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :

- 1° De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État ;
- 2° Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- 3° Des résidences universitaires mentionnées à l'article L.631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Article L.151-35 du Code de l'urbanisme

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L.151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Toutefois, lorsque les logements mentionnés aux 1° à 3° de l'article L.151-34 sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0,5 aire de stationnement par logement.

Article R151-46 du Code de l'urbanisme

Pour l'application de l'article L.151-35, trois places d'hébergement d'un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes ou d'une résidence universitaire équivalent à un logement.

Lorsque le quotient résultant de l'application du précédent alinéa donne un reste, celui-ci n'est pas pris en compte.

Article 16 – Espaces de pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électrique, téléphone, internet, eau potable, eaux usées, ou pluviales).
- Il peut recevoir des plantations.
- Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Dispositions applicables aux zones urbaines

Dispositions applicables à la zone UA

Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone dense de la plage Nord de la ville balnéaire, destinée à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat. Elle constitue le périmètre dit de la corniche et du front d'océan.

Une partie de la zone est directement impacté par les risques littoraux et d'inondation, pour lesquels des prescriptions particulières ont été édictées afin de limiter la vulnérabilité et les enjeux.

Elle comprend 4 secteurs principaux et 4 sous-secteurs qui correspondent aux différents niveaux d'aléas des risques littoraux et d'inondation qui affectent cette zone :

- UAa : il est situé en crête de dune. Les constructions y sont édifiées en ordre continu et ne doivent pas dépasser une hauteur correspondant à la cote 21 m NGF (hauteur d'acrotère ou d'égout du toit).
  - UAa-Re : c'est le sous-secteur de front de mer exposé au risque de recul du trait de côte ou choc de vague.
- UAb : il est situé à une hauteur intermédiaire entre la crête de dune et la partie basse du centre-ville. Les constructions y sont édifiées en ordre continu ou semi-continu et ne doivent pas dépasser une hauteur correspondant à la cote de 18,5 m NGF (hauteur d'acrotère ou d'égout).
  - UAb-Re : c'est le sous-secteur de front de mer exposé au risque de recul du trait de côte ou choc de vague.
- UAc : il est situé dans la partie basse du centre-ville. Les constructions y sont édifiées en ordre continu, semi-continu ou discontinu et ne doivent pas dépasser une hauteur correspondant à la cote de 16 m NGF (hauteur d'acrotère ou d'égout du toit)
  - UAc-Re : c'est le sous-secteur de front de mer exposé au risque de recul du trait de côte ou choc de vague.
  - UAc-Rs1 : c'est le sous-secteur exposé au risque de chocs mécaniques des vagues et instabilité des berges.
- UAd : il correspond au secteur central et enserre le « triangle » le plus commercial de la ville balnéaire. Les constructions y sont édifiées en ordre continu selon une emprise au sol maximale sans limite inférieure de taille de terrain et ne doivent pas dépasser une hauteur correspondant à la cote de 16 m NGF (hauteur d'acrotère ou d'égout du toit),

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I-1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

I-1-1. Destinations et sous-destinations interdites

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après dans le paragraphe I-1-3. sont interdits.

I-1-2. Usages des sols et natures d'activité interdits

Sans objet.

I-1-3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

A) Dans l'ensemble de la zone

Les constructions à condition qu'elles soient liées à l'une des destinations suivantes :

- habitation ;
- commerce et activités de service, hors commerce de gros ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- bureau ;
- centre de congrès et d'exposition.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qu'elles soient soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration à condition :

- d'être liées aux destinations et sous-destinations autorisées dans la zone ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et aménagements autorisés et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : **si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface[1] définies par la carte de l'aléa de l'atlas**

[1] soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

départemental du risque incendie de forêt consultable à l'annexe du présent dossier de PLU, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, notamment celles précisées ci-dessous**.**

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble situées en zone d'aléa fort incendie de forêt ou en zones d'interface, la prise en compte du risque consiste, d'une part, en la réalisation d'une piste périphérique permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence et, d'autre part, en un recul des constructions quant à la zone d'aléa fort afin de réduire le risque de transmission du feu par onde de chaleur.

A cet effet, la piste périphérique doit :

- être large de 6 m ;
- reliée à la voie publique ;
- libre de tout obstacle entravant la circulation ;
- ne pas constituer un « cul de sac » pour les véhicules de lutte contre l'incendie ;
- être maîtrisée et pérenne ;
- garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

Le recul minimum entre les constructions et la zone d'aléa fort est de 12 m[1]. Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 m de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

Hors opérations d'aménagement, les constructions nouvelles ou changement de destination impliquant un ajout d'enjeux devront être situées au moins à 12 m[1] de l'aléa fort ou de l'interface de l'aléa fort matérialisé sur le document graphique.

Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 m de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

B) Dans les sous-secteurs affectés par les risques littoraux

La zone est incluse en partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé par arrêté préfectoral du 01/12/2017. Les cartes du PPRL sont annexées au présent dossier de PLU.

Il s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme situées dans les secteurs identifiés qui doivent respecter les prescriptions inscrites dans le règlement du PPRL annexé au présent PLU.

[1] Distance à prendre en compte pour réduire la transmission du feu par onde de chaleur, définie dans le massif forestier des Landes de Gascogne par analogie avec les dispositions prévues par l'arrêté du 10 juillet 1987 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie dans les établissements recevant du public.

I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

1-2-1. La protection des alignements commerciaux

Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des axes identifiés sur le plan de zonage comme alignements commerciaux au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme doivent être obligatoirement affectés à l'activité commerciale.

Cette disposition ne s'applique toutefois pas pour les locaux d'accès aux immeubles (y compris les voies d'accès au parking souterrain), pour leurs locaux de stockage des cycles et des déchets, les garages existants ainsi que pour les constructions correspondant à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

1-2-2. L'application d'une servitude de mixité sociale

En dehors des secteurs affectés par les risques littoraux et d'inondation, toute nouvelle opération consistant en la réalisation :

- de 10 à 19 logements au moins 20 % logements locatifs conventionnés et de logements en accession aidé seront obligatoire.
- de plus de 20 logements au moins 25 % logements locatifs conventionnés et de logements en accession aidé seront obligatoire.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Contrairement aux dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme et dans un souci de préservation des caractéristiques paysagères et architecturales des quartiers, toutes les règles édictées par le présent règlement s'appliquent à chaque parcelle et non au regard de l'ensemble du projet lorsque celui-ci conduit à une division constitutive de lotissement ou à une division effectuée conformément à un permis de construire, prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Les règles édictées ci-dessous s'appliquent y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la réalisation, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Toute construction doit être implantée à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

Dans le cas de voies qui remontent vers l'océan (rue Assolant, Lefèvre et Lotti, rue de la Douane, avenue Maurice Martin, liaison piétonne vers la place de la Corniche), les étages des

constructions situés au-dessus de la cote 18,5 m NGF (avec une tolérance de plus ou moins 0,70 m pour finir un étage) devront se tenir en retrait de 3 m par rapport à l'alignement sur voie.

A l'extrémité Ouest de la rue Assolant, Lefèvre et Lotti, les constructions devront être, de part et d'autre, en retrait de 1,50 m par rapport à l'alignement de cette voie, et en recul de 5,60 m à partir de l'alignement de l'avenue de la Côte d'Argent.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- pour les débords de toit sur le domaine public : ceux-ci sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas 0,40 mètres si la hauteur de l'égout de toiture est inférieure ou égale à 3 mètres ;
- pour poursuivre des alignements de façades existants de part et d'autre du terrain d'assiette ;
- pour les piscines : elles doivent s'implanter en recul d'au moins 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies ;
- pour les annexes (y compris les garages) : elles doivent s'implanter en recul d'au moins 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, aucune distance n'est fixée.

II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée :

- pour le secteur UAa, en ordre continu ;
- pour les secteurs UAb, UAc et UAd en ordre continu ou semi-continu.

Dans les secteurs UAa, UAb et UAc, les constructions devront être édifiées sur une profondeur maximum de 13 m à partir de l'alignement ou du retrait autorisé. Au-delà de ces 13 m ou lorsqu'elles ne jouxtent pas une limite séparative, les constructions devront s'implanter à une distance de 3 m minimum.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- dans le cas de prolongement de construction existante, cette marge d'isolement pourra être réduite jusqu'à concurrence de l'alignement de la façade considérée ;
- au-delà d'une profondeur de 13 m, les constructions peuvent être implantées sur limite séparative à condition de respecter l'article II-1-5 « Hauteur des constructions », 4ème alinéa ;
- pour les piscines : elles doivent s'implanter en recul d'au moins 1 m minimum par rapport aux limites latérales et de 3 m minimum par rapport aux limites de fond ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, aucune distance n'est fixée.

II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

II-1-4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière dans les secteurs UAa, UAb ~~et~~ UAc et UAd.

II-1-5. Hauteur des constructions

Pour le secteur UAa : la hauteur maximum des constructions, prise à l'égout de la toiture, ne peut excéder 21 m NGF et 22 m NGF prise à l'acrotère pour les toitures terrasses avec un dépassement de 2,50 m pour le faîte des toitures à pentes.

Pour le secteur UAb : la hauteur maximum des constructions, prise à l'égout de la toiture, ne peut excéder 18,5 m NGF et 19,5 m NGF prise à l'acrotère pour les toitures terrasses avec un dépassement de 2,50 m pour le faîte des toitures à pentes.

Pour les secteurs UAc et UAd : la hauteur maximum des constructions, prise à l'égout de la toiture, ne peut excéder 16 m NGF et 17 m NGF prise à l'acrotère pour les toitures terrasses avec un dépassement de 2,50 m pour le faîte des toitures à pentes.

Dans les secteurs UAa, UAb et UAc, les constructions annexes implantées sur limites séparatives au-delà de la profondeur de 13 m ou de fond de parcelle ne peuvent excéder, sur ces limites, une hauteur de 3,50 m au faîtage, de 3,00 m à l'égout du toit ou de 4,00 m à l'acrotère pour les toitures terrasses.

II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeuble doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Pour les constructions à caractère patrimonial identifiées au titre de l'**article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, telles que décrites dans le cahier de préconisations architecturales joint ci-après**,** les interventions respecteront les prescriptions dudit cahier.

Les constructions devront présenter une simplicité des formes et une unité des matériaux :

- les extensions devront respecter la conception et la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux).
- la toiture devra contenir le volume habitable de la construction : les excroissances en toiture (type «chiens assis» ou autres petits volumes habitables) sont interdits.

Zone UA

- pour être autorisés, les châssis vitrés de toitures devront résulter d'une conception d'ensemble de la construction démontrant leur justification, au même titre que les autres percements de façades.
- les pentes des toitures en matériau tuiles seront inscrites dans une fourchette allant de 35 % à 45 %.
- pour les toitures neuves, les tuiles devront être des tuiles à emboîtement présentant l'aspect de la tuile canal ; couleur uniforme : rouge, rouge vieilli, tout panachage est prohibé.
- Les toitures terrasses sont autorisées ;
- les débords de toit sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas 0,50 mètres (sous réserve du respect des dispositions de l'article II-1-1.).
- les enduits auront une finition talochée, lissé fin ou grattée (les enduits dits rustiques sont prohibés).
- pour le bâti ancien, les enduits de réfection seront à la chaux naturelle.
- la couleur de l'enduit sera blanche, teinte claire ou ocre jaune, ocre, beige.
- les façades des batiments en bardage bois de teinte naturelle ou clair sont autorisées, tout en respectant l'environnement architectural et paysager proche.
- la couleur des menuiseries extérieures et boiseries devra respecter l'environnement architectural et paysager proche.

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. Les modelages importants du sol d'assiette sont interdits : une tolérance de ± 0,60 m est acceptée pour l'adaptation des constructions par rapport au terrain naturel.

Les constructions ne devront pas présenter une façade « aveugle » côté espace public.

Les clôtures devront préserver le caractère « végétal de la commune » et « ouvert des espaces » qui caractérisent les paysages landais :

- pour les clôtures sur voie, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètres, avec une hauteur maximale pour les parties pleines (murs maçonnées, lisses,...) de 0,90 mètres. Un dépassement de 0,20 mètres est autorisé pour les piliers.
- pour les clôtures en limites séparatives, la hauteur maximale est limitée à de 1,80 mètres, avec une hauteur maximale pour les parties pleines (murs maçonnées, lisses,...) de 0,90 mètres.
- le complément entre la partie pleine et la hauteur limite tolérée peut être fait par des lisses bois horizontales ou verticales, non jointives - du grillage - de la ferronnerie - une haie végétale - ou de la brande (cette dernière étant toutefois interdite sur les clôtures en limite de zone N).
- sauf impossibilité technique à démontrer, les coffrets EDF / GAZ / FT - boîte aux lettres seront, encastrés dans les murs bahut ou les piliers d'entrée.

II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les toits-terrasses, les toits ou les murs végétalisés devront viser la meilleure intégration possible pour s'adapter à leur environnement bâti périphérique. Le choix de la végétalisation retenue (extensive, intensive ou semi-intensive) devra s'appuyer sur les qualités esthétiques des plantes à même d'assurer l'intégration de la construction ainsi revêtue. De même, la toiture des extensions ou celle des prolongements devra être traitée de la même manière que la construction principale.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : « bâtiment basse consommation » (BBC).

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, être enherbées, réalisées en dalles ajourées ou en matériaux perméables, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées naturellement par le terrain. Ceci afin de faciliter un retour à l'état naturel des sols.

II-2-3. Dispositions particulières

Les dispositions du II-2-1 et du II-2-2 ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et les services publics.

II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-3-1. Dispositions générales

La préservation des plantations existantes doit être privilégiée.

Les arbres de haute tige existant et les masses végétales significatives doivent être maintenus et seront remplacés, en cas d'incompatibilité avec le projet, par des plantations d'essences locales de valeur équivalent sur l'unité foncière.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50 m^2 de terrain libre, en mélangeant feuillus et conifères. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100 m^2 de la superficie affectée à cet usage.

Toute opération d'aménagement ayant pour effet de créer plus de dix lots ou logements devra prévoir une superficie de 20 % d'espaces verts communs, implantés en priorité en sur largeur des voiries internes à l'opération ou de la voie publique.

II-3-2. Surfaces éco-aménageables

Sans objet.

II-4 : Stationnement

II-4-1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- toute construction neuve ;
- tous travaux sur construction existante entrainant une création de plus de 70 m² de surface de plancher;
- tout changement de destination de tout ou partie d'une construction existante ;
- toute division de logements existants même non soumise à une autorisation d'urbanisme ;
- toute reconstruction après démolition, à l'exception des reconstructions suite à un sinistre.

Le nombre de places sera arrondi, à l'unité supérieur, si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur dans le cas inverse.

II-4-2. Stationnement automobile

A) Dimensions et caractéristiques

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 m.
- largeur : 2,50 m.
- dégagement : 5 ou 6 m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50 m.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est à minima de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements.

B) Normes

Pour rappel, le nombre de places PMR imposé par la réglementation s'ajoute au calcul du nombre de places décrites ci-dessus selon la destination des constructions.

Destinations	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	par logement : ▪ jusqu'à 60 m² de surface de plancher : 1,3 place ▪ plus de 60 m² : 1,5 place **Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :** 1 place par logement
Hébergement	**Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants…) :** 1 place pour 3 unités.
Artisanat et commerce de détail **Restauration**	▪ **Pour une surface de plancher (artisanat et restauration) ou une surface de vente (commerce) inférieure à 50 m² : 1 place** en secteur UAc ▪ **Pour une surface de plancher (artisanat et restauration) ou une surface de vente (commerce) comprise entre 50 m² et 100m² : 2 places** en secteur UAc ▪ **Pour une surface de plancher (artisanat et restauration) ou une surface de vente (commerce) comprise entre 100 m² et 300 m² :** – 1 place pour 50 m² créée en secteur UAa, UAb et UAd. – 1 place pour 25 m² créée en secteur UAc. ▪ **Pour une surface de plancher (artisanat et restauration) ou une surface de vente (commerce) supérieure 300 m² :** 1 place pour 25 m² de surface de plancher créée
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre ou logement
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureau	▪ **dans les secteurs UAa et UAd,** 1 place par tranche complète de 50 m² de surface de plancher ▪ **dans les secteurs UAb et UAc,** 1 place par tranche complète de 25 m² de surface de plancher
Équipement d'enseignement	1 place de stationnement par classe

Destinations	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Cinéma, Salle d'art et de spectacles	1 place pour 5 spectateurs
Santé et d'action sociale	1 place pour 50 m² de surface de plancher
Entrepôt	une surface de 30% calculée sur la surface de plancher totale sera consacrée au stationnement
Autres activités autorisées	1 place pour 50 m² de surface de plancher

II-4-3. Stationnement des deux roues non motorisés

A) Dimensions et caractéristiques

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisées et poussettes doit être couvert et éclairé.

Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

Cet espace ne pourra pas avoir une surface inférieure à 3 m² et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

B) Normes

Destinations	Normes de stationnement des deux roues non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Bureau	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries, équipements d'intérêt collectif et services publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.

II-4-4. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain accueillant l'opération, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération.
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc public ou privé voisin distant de moins de 200 m de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
- soit apporter la preuve d'une concession à long terme passée avec la commune dans un parc public situé à moins de 200 mètres de l'opération pour les places de stationnement qui lui font défaut.

II-4-5. Dispositions particulières

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

En cas de réhabilitation de bâtiments existants, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement automobile commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins des occupations ou utilisations du sol autorisées et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Dans les opérations d'aménagement mixte, le nombre total de places automobile à créer pourra être réduit de 20% en cas de stationnement mutualisé entre plusieurs activités générant un foisonnement du stationnement compatible avec les différents besoins : habitat, bureaux, commerces et artisanat, équipement et service public. L'ensemble des places est regroupé dans un même parc de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

III-1-1. Dispositions pour les accès

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

A) Accès

Dans le cas de création, tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie ouverte à la circulation générale ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres jusqu'à celle-ci. Tout portail d'accès devra être en recul de 5 mètres depuis la limite du domaine public. Les passages sous porches ne peuvent avoir une hauteur inférieure à 3,50 mètres.

B) Bandes d'accès ou servitudes de passage

Les bandes d'accès ou servitudes de passage ne peuvent desservir plus de 3 lots ou logements. Elles devront disposer d'une bande de roulement de 3,50 mètres en tout point.

Ces dispositions s'entendent pour tout projet nouveau de construction ou d'aménagement (déclaration préalable en vue de lotir ou permis d'aménager), mais également dans le cas où il serait construit un ou plusieurs nouveaux lots ou logements desservis par une bande d'accès ou une servitude existante.

Dans le cas où la bande d'accès ou la servitude de passage constitue un cul de sac de plus de 60 mètres, lorsqu'elles ne desservent qu'un seul lot ou logement, leur largeur minimale sera de 3,50 mètres et le demi-tour devra être aménagé sur la parcelle. Lorsqu'elles desservent un projet de 3 lots et ou 3 logements celles-ci devront être doté d'un dispositif de retournement choisi parmi les solutions présentées à l'article 13 « Voies et accès » des dispositions générales du présent règlement.

III-1-2. Dispositions pour les voies

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale est soumise aux conditions suivantes :

- Les voies desservant de 3 à 7 lots ou logements disposeront d'une bande de roulement dont la largeur devra être de 5 mètres en tout point.
- A partir de 8 lots ou logements desservis, la largeur de la bande de roulement devra être de 5 mètres. Elle devra être complétée d'un emplacement pour les déplacements doux (piétons, vélos, etc.) dont la largeur ne pourra être inférieure à 1,50 mètres en tout point.

Les voies en impasse de plus de 60 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour. Le dispositif de retournement sera choisi parmi les solutions présentées à l'article 13 « Voies et accès » des dispositions générales du présent règlement.

Les caractéristiques techniques à respecter par les voies sont décrites à l'article 13 « Voies et accès » des dispositions générales du présent règlement.

III-2 : Desserte par les réseaux

III-2-1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

III-2-2. Assainissement

A) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant.

B) Eaux pluviales

Chaque constructeur devra prévoir la récupération et l'évacuation sur son terrain par tout système approprié des eaux de ruissellement des toitures et surfaces imperméables.

III-2-3. Réseaux divers

A) Électricité - Téléphone

Le renforcement des lignes aériennes existantes est autorisé. Toutes les lignes nouvelles seront posées sur façades ou enterrées.

B) Télédiffusion

Dans les lotissements et groupes d'habitations les constructeurs devront prévoir des gaines souterraines de télédiffusion conformes aux textes en vigueur.

C) Réseaux numériques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres…) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

III-2-4. Déchets

Les lotissements et groupes d'habitations devront être pourvus d'un emplacement destiné à regrouper les conteneurs de déchets ménagers.

Les constructions d'habitat collectif devront être pourvues d'un local destiné à regrouper les conteneurs de déchets ménagers.

Cet emplacement ou ce local aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels et les conteneurs de tri sélectif. Son aménagement devra être conforme aux prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion et de traitement des déchets et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

Dispositions applicables à la zone UB

Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone

Il s'agit des périmètres denses des centres ville du Bourg et du front de mer de la partie Nord et Sud de la ville balnéaire. Ils sont destinés principalement à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat.

Une partie du secteur de la ville balnéaire est directement impacté par les risques littoraux et d'inondation, pour lesquels des prescriptions particulières ont été édictées afin de limiter la vulnérabilité et les enjeux.

Elle comprend 3 secteurs principaux et 3 sous-secteurs qui correspondent aux différents niveaux d'aléas des risques littoraux et d'inondation qui affectent cette zone :

- UBa : c'est le secteur permettant d'accueillir de nouveaux commerces sur le bourg ;
- UBp : c'est le secteur dense du centre-ville de Mimizan-Plage ;
  - UBp-Re : c'est le sous-secteur de front de mer exposé au risque de recul du trait de côte ou choc de vague ;
- UBpa : c'est le sous-secteur permettant d'accueillir de nouveaux commerces à Mimizan-Plage ;
  - UBpa-Rs2 : c'est le sous-secteur submersible urbanisé exposés à des risques importants où il convient de ne pas accroître la vulnérabilité et la présence d'enjeux
  - UBp-B1 : c'est le sous-secteur exposé au risque de faible aléa de submersion

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I-1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

I-1-1. Destinations et sous-destinations interdites

L'implantation de nouveaux commerces et activités de service dans la zone UB proprement dite, ainsi que dans le secteur UBp proprement dit.

L'implantation de commerces de gros dans l'ensemble de la zone UB.

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après dans le paragraphe I-1-3. sont interdits.

I-1-2. Usages des sols et natures d'activité interdits

Sans objet.

I-1-3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

a) Dans l'ensemble de la zone

Les constructions à condition qu'elles soient liées à l'une des destinations suivantes :

- habitation ;
- commerce et activités de service, hors commerce de gros ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- bureau ;
- centre de congrès et d'exposition.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qu'elles soient soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration à condition :

- d'être liées aux destinations et sous-destinations autorisées dans la zone ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et aménagements autorisés et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : **si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface[3] définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt consultable à l'annexe du présent dossier de PLU**, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, notamment celles précisées ci-dessous**.**

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble situées en zone d'aléa fort incendie de forêt ou en zones d'interface, la prise en compte du risque consiste, d'une part, en la réalisation d'une piste périphérique permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence et, d'autre part, en un recul des constructions quant à la zone d'aléa fort afin de réduire le risque de transmission du feu par onde de chaleur.

A cet effet, la piste périphérique doit :

- être large de 6 m ;
- reliée à la voie publique ;
- libre de tout obstacle entravant la circulation ;
- ne pas constituer un « cul de sac » pour les véhicules de lutte contre l'incendie ;
- être maîtrisée et pérenne ;
- garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

Le recul minimum entre les constructions et la zone d'aléa fort est de 12 m[4]. Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 m de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

Hors opérations d'aménagement, les constructions nouvelles ou changement de destination impliquant un ajout d'enjeux devront être situées au moins à 12 m[1] de l'aléa fort ou de l'interface de l'aléa fort matérialisé sur le document graphique.

Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 m de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

B) Dans les sous-secteurs affectés par les risques littoraux

La zone est incluse en partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé par arrêté préfectoral du 01/12/2017. Les cartes du PPRL sont annexées au présent dossier de PLU.

Il s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme situées dans les secteurs identifiés qui doivent respecter les prescriptions inscrites dans le règlement du PPRL annexé au présent PLU.

---

[3] soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.
[4] Distance à prendre en compte pour réduire la transmission du feu par onde de chaleur, définie dans le massif forestier des Landes de Gascogne par analogie avec les dispositions prévues par l'arrêté du 10 juillet 1987 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie dans les établissements recevant du public.

I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

1-2-1. La protection des alignements commerciaux

Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des axes identifiés sur le plan de zonage comme alignements commerciaux au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme doivent être obligatoirement affectés à l'activité commerciale.

Cette disposition ne s'applique toutefois pas pour les locaux d'accès aux immeubles (y compris les voies d'accès au parking souterrain), pour leurs locaux de stockage des cycles et des déchets, les garages existants ainsi que pour les constructions correspondant à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

1-2-2. L'application d'une servitude de mixité sociale

En dehors des secteurs affectés par les risques littoraux et d'inondation, toute nouvelle opération consistant en la réalisation :

- de 10 à 19 logements au moins 20 % logements locatifs conventionnés et de logements en accession aidé seront obligatoire.
- de plus de 20 logements au moins 25 % logements locatifs conventionnés et de logements en accession aidé seront obligatoire.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Contrairement aux dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme et dans un souci de préservation des caractéristiques paysagères et architecturales des quartiers, toutes les règles édictées par le présent règlement du PLU s'appliquent à chaque parcelle et non au regard de l'ensemble du projet lorsque celui-ci conduit à une division constitutive de lotissement ou à une division effectuée conformément à un permis de construire, prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Les règles édictées ci-dessous s'appliquent y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la réalisation, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Toute construction, sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul), doit être implantée à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, ou avec un recul minimum de 5 mètres.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- pour les débords de toit sur le domaine public : ceux-ci sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas 0,40 mètres si la hauteur de l'égout de toiture est inférieure ou égale à 3 mètres ;
- pour poursuivre des alignements de façades existants de part et d'autre du terrain d'assiette ;
- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants édifiés à partir d'un retrait différent ;
- pour les piscines : elles doivent s'implanter en recul d'au moins 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies ;
- pour les annexes (y compris les garages) : elles doivent s'implanter en recul d'au moins 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, aucune distance n'est fixée.

II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée en ordre continu ou discontinu, sur une profondeur maximum de 13 m à partir de l'alignement ou du retrait autorisé. Au-delà de ces 13 m ou lorsqu'elles ne jouxtent pas une limite séparative, les constructions devront garder, par rapport aux limites latérales et de fond de parcelle, une marge d'isolement égale à la moitié de la hauteur totale de la construction avec un minimum de 3 m.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- dans le cas de prolongement de construction existante, cette marge d'isolement pourra être réduite jusqu'à concurrence de l'alignement de la façade considérée ;
- au-delà d'une profondeur de 13 m, les constructions peuvent être implantées sur limite séparative à condition de respecter l'article II-1-5 « Hauteur des constructions », 3ème alinéa ;
- pour les piscines : elles doivent s'implanter en recul d'au moins 1 m minimum par rapport aux limites latérales et de 3 m minimum par rapport aux limites de fond ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, aucune distance n'est fixée.
- Voir au chapitre I-1-3 le paragraphe relatif au risque incendie de forêt.

II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

II-1-4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 50% de la superficie de l'unité foncière en zone UBp et UBpa ;
- 60 % de la superficie de l'unité foncière en zone UB et en secteur UBa.

II-1-5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, prise à l'égout de la toiture, ne peut excéder 8 m et 9 m prise à l'acrotère pour les toitures terrasses avec un dépassement de 2,50 m pour le faîte des toitures à pentes.

Les constructions annexes implantées sur limites séparatives au-delà de la profondeur de 13 m ou de fond de parcelle ne peuvent excéder, sur ces limites, une hauteur de 3,50 m au faîtage, de 3,00 m à l'égout du toit ou de 4,00 m à l'acrotère pour les toitures terrasses.

II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeuble doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Pour les constructions à caractère patrimonial identifiées au titre de l'**article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, telles que décrites dans le cahier de préconisations architecturales joint ci-après**,** les interventions respecteront les prescriptions dudit cahier.

Les constructions devront présenter une simplicité des formes et une unité des matériaux :

- les extensions devront respecter la conception et la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux).
- la toiture devra contenir le volume habitable de la construction : les excroissances en toiture (type « chiens assis » ou autres petits volumes habitables) sont interdits.
- pour être autorisés, les châssis vitrés de toitures devront résulter d'une conception d'ensemble de la construction démontrant leur justification, au même titre que les autres percements de façades.
- les pentes des toitures en matériau tuiles seront inscrites dans une fourchette allant de 35 % à 45 %.
- Les toitures terrasses sont autorisées ;
- pour les toitures neuves, les tuiles devront être des tuiles à emboîtement présentant l'aspect de la tuile canal ; couleur uniforme : rouge, rouge vieilli, tout panachage est prohibé.
- les débords de toit sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas 0,50 mètres (sous réserve du respect des dispositions de l'article II-1-1.).
- les enduits auront une finition talochée, lissé fin ou grattée (les enduits dits rustiques sont prohibés).
- pour le bâti ancien, les enduits de réfection seront à la chaux naturelle.
- la couleur de l'enduit sera blanche, teinte claire ou ocre jaune, ocre, beige,

- les façades des batiments en bardage bois de teinte naturelle ou clair sont autorisées, tout en respectant l'environnement architectural et paysager proche.
- la couleur des menuiseries extérieures et boiseries devra respecter l'environnement architectural et paysager proche.

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. Les modelages importants du sol d'assiette sont interdits : une tolérance de ± 0,60 m est acceptée pour l'adaptation des constructions par rapport au terrain naturel.

Les constructions ne devront pas présenter une façade « aveugle » côté espace public.

Les clôtures devront préserver le caractère « végétal de la commune » et « ouvert des espaces » qui caractérisent les paysages landais :

- pour les clôtures sur voie, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètres, avec une hauteur maximale pour les parties pleines (murs maçonnées, lisses,...) de 0,90 mètres. Un dépassement de 0,20 mètres est autorisé pour les piliers.
- pour les clôtures en limites séparatives, la hauteur maximale est limitée à de 1,80 mètres, avec une hauteur maximale pour les parties pleines (murs maçonnées, lisses,...) de 0,90 mètres.
- le complément entre la partie pleine et la hauteur limite tolérée peut être fait par des lisses bois horizontales ou verticales, non jointives - du grillage - de la ferronnerie - une haie végétale - ou de la brande (cette dernière étant toutefois interdite sur les clôtures en limite de zone N).
- sauf impossibilité technique à démontrer, les coffrets EDF / GAZ / FT - boîte aux lettres seront, encastrés dans les murs bahut ou les piliers d'entrée.

II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les toits-terrasses, les toits ou les murs végétalisés devront viser la meilleure intégration possible pour s'adapter à leur environnement bâti périphérique. Le choix de la végétalisation retenue (extensive, intensive ou semi-intensive) devra s'appuyer sur les qualités esthétiques des plantes à même d'assurer l'intégration de la construction ainsi revêtue. De même, la toiture des extensions ou celle des prolongements devra être traitée de la même manière que la construction principale.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : « bâtiment basse consommation » (BBC).

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, être enherbées, réalisées en dalles ajourées ou en matériaux perméables, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées naturellement par le terrain. Ceci afin de faciliter un retour à l'état naturel des sols.

II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-3-1. Dispositions générales

La préservation des plantations existantes doit être privilégiée.

Les arbres de haute tige existant et les masses végétales significatives doivent être maintenus et seront remplacés, en cas d'incompatibilité avec le projet, par des plantations d'essences locales de valeur équivalent sur l'unité foncière.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50 m^2 de terrain libre, en mélangeant feuillus et conifères. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100 m^2 de la superficie affectée à cet usage.

Toute opération d'aménagement ayant pour effet de créer plus de dix lots ou logements devra prévoir une superficie de 20 % d'espaces verts communs, implantés en priorité en sur largeur des voiries internes à l'opération ou de la voie publique.

II-3-2. Surfaces éco-aménageables

Dans la zone UB proprement dite et le secteur UBp, les espaces en pleine terre devront représenter au moins 20% de la superficie de la parcelle accueillant la construction.

Dans le secteur UBa, aucun espace en pleine terre n'est exigé.

II-4 : Stationnement

II-4-1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- toute construction neuve ;
- tous travaux sur construction existante entrainant une création de plus de 70 m² de surface de plancher ;
- tout changement de destination de tout ou partie d'une construction existante ;

- toute division de logements existants même non soumise à une autorisation d'urbanisme ;
- toute reconstruction après démolition, à l'exception des reconstructions suite à un sinistre.

Le nombre de places sera arrondi, à l'unité supérieur, si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur dans le cas inverse.

II-4-2. Stationnement automobile

A) Dimensions et caractéristiques

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 m.
- largeur : 2,50 m.
- dégagement : 5 ou 6 m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50 m.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est à minima de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements.

B) Normes

Pour rappel, le nombre de places PMR imposé par la réglementation s'ajoute au calcul du nombre de places décrites ci-dessus selon la destination des constructions.

Destinations	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	Par logement : ▪ jusqu'à 60 m^2 de surface de plancher : 1,3 place ▪ plus de 60 m^2 : 1,5 place **Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :** 1 place par logement
Hébergement	**Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants…) :** 1 place pour 3 unités.
Artisanat et commerce de détail Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle **Restauration**	▪ **Pour une surface de plancher (artisanat et restauration) ou une surface de vente (commerce) inférieure à 50 m^2 :** 1 place ▪ **Pour une surface de plancher (artisanat et restauration) ou une surface de vente (commerce) comprise entre 50 m^2 et 100m^2:** 2 places

Destinations	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
	▪ **Pour une surface de plancher (artisanat et restauration) ou une surface de vente (commerce) supérieure à 100 m² :** 1 place pour 25 m². de surface créée
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre ou logement
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureau	1 place par tranche complète de 25 m² de surface de plancher
Équipement d'enseignement	1 place de stationnement par classe
Cinéma, salle d'art et de spectacles	1 place pour 5 spectateurs
Santé et d'action sociale	1 place pour 50 m² de surface de plancher
Entrepôt	une surface de 30 % calculée sur la surface de plancher totale sera consacrée au stationnement
Autres activités autorisées	1 place pour 50 m² de surface de plancher

II-4-3. Stationnement des deux roues non motorisés

A) Dimensions et caractéristiques

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisées et poussettes doit être couvert et éclairé.

Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

Cet espace ne pourra pas avoir une surface inférieure à 3 m² et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

B) Normes

Destinations	Normes de stationnement des deux roues non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Bureau	1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

Destinations	Normes de stationnement des deux roues non motorisés
Activités, commerces de plus de 500 m² de surface de plancher, industries, équipements d'intérêt collectif et services publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.

II-4-4. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain accueillant l'opération, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération ;
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc public ou privé voisin distant de moins de 200 m de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
- soit apporter la preuve d'une concession à long terme passée avec la commune dans un parc public situé à moins de 200 mètres de l'opération pour les places de stationnement qui lui font défaut.

II-4-5. Dispositions particulières

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

En cas de réhabilitation de bâtiments existants, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement automobile commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins des occupations ou utilisations du sol autorisées et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Dans les opérations d'aménagement mixte, le nombre total de places automobile à créer pourra être réduit de 20% en cas de stationnement mutualisé entre plusieurs activités générant un foisonnement du stationnement compatible avec les différents besoins : habitat, bureaux, commerces et artisanat, équipement et service public. L'ensemble des places est regroupé dans un même parc de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

III-1-1. Dispositions pour les accès

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

A) Accès

Dans le cas de création, tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie ouverte à la circulation générale ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres jusqu'à celle-ci. Tout portail d'accès devra être en recul de 5 mètres depuis la limite du domaine public. Les passages sous porches ne peuvent avoir une hauteur inférieure à 3,50 mètres.

B) Bandes d'accès ou servitudes de passage

Les bandes d'accès ou servitudes de passage ne peuvent desservir plus de 3 lots ou logements. Elles devront disposer d'une bande de roulement de 3,50 mètres en tout point.

Ces dispositions s'entendent pour tout projet nouveau de construction ou d'aménagement (déclaration préalable en vue de lotir ou permis d'aménager), mais également dans le cas où il serait construit un ou plusieurs nouveaux lots ou logements desservis par une bande d'accès ou une servitude existante.

Dans le cas où la bande d'accès ou la servitude de passage constitue un cul de sac de plus de 60 mètres, lorsqu'elles ne desservent qu'un seul lot ou logement, leur largeur minimale sera de 3,50 mètres et le demi-tour devra être aménagé sur la parcelle. Lorsqu'elles desservent un projet de 3 lots et ou 3 logements celles-ci devront être doté d'un dispositif de retournement choisi parmi les solutions présentées à l'article 13 « Voies et accès » des dispositions générales du présent règlement.

III-1-2. Dispositions pour les voies

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale est soumise aux conditions suivantes :

- Les voies desservant de 3 à 7 lots ou logements disposeront d'une bande de roulement dont la largeur devra être de 5 mètres en tout point.
- A partir de 8 lots ou logements desservis, la largeur de la bande de roulement devra être de 5 mètres. Elle devra être complétée d'un emplacement pour les déplacements doux (piétons, vélos, etc.) dont la largeur ne pourra être inférieure à 1,50 mètres en tout point.

Les voies en impasse de plus de 60 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour. Le dispositif de retournement sera choisi parmi les solutions présentées à l'article 13 « Voies et accès » des dispositions générales du présent règlement.

Les caractéristiques techniques à respecter par les voies sont décrites à l'article 13 « Voies et accès » des dispositions générales du présent règlement.

III-2 : Desserte par les réseaux

III-2-1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

III-2-2. Assainissement

A) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant.

B) Eaux pluviales

Chaque constructeur devra prévoir la récupération et l'évacuation sur son terrain par tout système approprié des eaux de ruissellement des toitures et surfaces imperméables.

III-2-3. Réseaux divers

A) Électricité - Téléphone

Le renforcement des lignes aériennes existantes est autorisé. Toutes les lignes nouvelles seront posées sur façades ou enterrées.

B) Télédiffusion

Dans les lotissements et groupes d'habitations les constructeurs devront prévoir des gaines souterraines de télédiffusion conformes aux textes en vigueur.

C) Réseaux numériques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres…) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

III-2-4. Déchets

Les lotissements et groupes d'habitations devront être pourvus d'un emplacement destiné à regrouper les conteneurs de déchets ménagers.

Les constructions d'habitat collectif devront être pourvues d'un local destiné à regrouper les conteneurs de déchets ménagers.

Cet emplacement ou ce local aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels et les conteneurs de tri sélectif. Son aménagement devra être conforme aux prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion et de traitement des déchets et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

Dispositions applicables à la zone UC

Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone

Il s'agit des secteurs d'extension récente des centres ville du Bourg et de la ville balnéaire, destinés principalement à l'habitat, aux services et activités complémentaires à l'habitat.

Une partie de la zone est directement impacté par les risques littoraux et d'inondation, pour lesquels des prescriptions particulières ont été édictées afin de limiter la vulnérabilité et les enjeux.

Elle comprend 3 secteurs principaux et 5 sous-secteurs qui correspondent aux différents niveaux d'aléas des risques littoraux et d'inondation qui affectent cette zone :

- UCa : c'est le secteur permettant d'accueillir de nouveaux commerces dans la zone d'extension du Bourg
- UCp : c'est le secteur d'extension récent de Mimizan-Plage
  - UCp-B1 : c'est le sous-secteur exposé au risque de faible aléa de submersion
  - UCp-B2 : c'est le sous-secteur exposé au risque de faible aléa de submersion
  - UCp-Rs1 : c'est le sous-secteur exposé au risque de chocs mécanique des vagues et instabilité des berges
  - UCp-Rs2 : c'est le sous-secteur submersible urbanisé exposés à des risques importants où il convient de ne pas accroître la vulnérabilité et la présence d'enjeux
- UCpa : c'est le sous-secteur permettant d'accueillir de nouveaux commerces dans la zone d'extension de Mimizan-Plage
  - UCpa-B2 : c'est le sous-secteur exposé au risque de faible aléa de submersion
  - UCpa-Rs1 : c'est le sous-secteur exposé au risque de chocs mécanique des vagues et instabilité des berges

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I-1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

I-1-1. Destinations et sous-destinations interdites

L'implantation de nouveaux commerces et activités de service dans la zone UC proprement dite, ainsi que dans le secteur UCp proprement dit.

L'implantation de commerces de gros dans l'ensemble du secteur UCa et du sous-secteur UCpa.

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après dans le paragraphe I-1-3. sont interdits.

I-1-2. Usages des sols et natures d'activité interdits

Sans objet.

I-1-3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

A) Dans l'ensemble de la zone

Les constructions à condition qu'elles soient liées à l'une des destinations suivantes :

- habitation ;
- commerce et activités de service, hors commerce de gros ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- bureau ;
- centre de congrès et d'exposition.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qu'elles soient soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration à condition :

- d'être liées aux destinations et sous-destinations autorisées dans la zone ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et aménagements autorisés et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : **si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface[5] définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt consultable à l'annexe du présent dossier de PLU**, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, notamment celles précisées ci-dessous**.**

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble situées en zone d'aléa fort incendie de forêt ou en zones d'interface, la prise en compte du risque consiste, d'une part, en la réalisation d'une piste périphérique permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence et, d'autre part, en un recul des constructions quant à la zone d'aléa fort afin de réduire le risque de transmission du feu par onde de chaleur.

A cet effet, la piste périphérique doit :

- être large de 6 m ;
- reliée à la voie publique ;
- libre de tout obstacle entravant la circulation ;
- ne pas constituer un « cul de sac » pour les véhicules de lutte contre l'incendie ;
- être maîtrisée et pérenne ;
- garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

Le recul minimum entre les constructions et la zone d'aléa fort est de 12 m[6]. Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 m de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

Hors opérations d'aménagement, les constructions nouvelles ou changement de destination impliquant un ajout d'enjeux devront être situées au moins à 12 m[1] de l'aléa fort ou de l'interface de l'aléa fort matérialisé sur le document graphique.

Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 m de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

B) Dans les sous-secteurs affectés par les risques littoraux

La zone est incluse en partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé par arrêté préfectoral du 01/12/2017. Les cartes du PPRL sont annexées au présent dossier de PLU.

Il s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme situées dans les secteurs identifiés qui doivent respecter les prescriptions inscrites dans le règlement du PPRL annexé au présent PLU.

---

[5] soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.
[6] Distance à prendre en compte pour réduire la transmission du feu par onde de chaleur, définie dans le massif forestier des Landes de Gascogne par analogie avec les dispositions prévues par l'arrêté du 10 juillet 1987 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie dans les établissements recevant du public.

I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

1-2-1. La protection des alignements commerciaux

Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des axes identifiés sur le plan de zonage comme alignements commerciaux au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme doivent être obligatoirement affectés à l'activité commerciale.

Cette disposition ne s'applique toutefois pas pour les locaux d'accès aux immeubles (y compris les voies d'accès au parking souterrain), pour leurs locaux de stockage des cycles et des déchets, les garages existants ainsi que pour les constructions correspondant à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

1-2-2. L'application d'une servitude de mixité sociale

En dehors des secteurs affectés par les risques littoraux et d'inondation, toute nouvelle opération consistant en la réalisation :

- de 10 à 19 logements au moins 20 % logements locatifs conventionnés et de logements en accession aidé seront obligatoire.
- de plus de 20 logements au moins 25 % logements locatifs conventionnés et de logements en accession aidé seront obligatoire.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Contrairement aux dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme et dans un souci de préservation des caractéristiques paysagères et architecturales des quartiers, toutes les règles édictées par le présent règlement du PLU s'appliquent à chaque parcelle et non au regard de l'ensemble du projet lorsque celui-ci conduit à une division constitutive de lotissement ou à une division effectuée conformément à un permis de construire, prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Les règles édictées ci-dessous s'appliquent y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la réalisation, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Toute construction, sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul), doit être implantée en retrait par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, avec un recul minimum de 5 mètres.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- pour poursuivre des alignements de façades existants de part et d'autre du terrain d'assiette.
- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants édifiés à partir d'un retrait différent.
- pour les piscines : elles doivent s'implanter en recul d'au moins 1 m minimum par rapport à l'alignement des voies.
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, aucune distance n'est fixée.

II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 m. Dans le cas de prolongement de construction existante cette marge pourra être réduite jusqu'à concurrence de l'alignement de la façade considérée.

Toutefois, des constructions pourront être implantées en limite séparative moyennant le respect de l'article II-1-5, 3ième alinéa.

En cas d'opération d'habitat individuel groupé les constructions pourront joindre les limites séparatives et ne seront pas tenues de respecter le deuxième alinéa de l'article II-2-1. Toutefois, cette règle ne concerne que l'intérieur des îlots de propriété ; elle ne s'applique donc pas à leurs limites périphériques.

Les constructions nouvelles implantées en bordure du Courant devront respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport au fond de parcelle. Cette disposition est applicable 500 m en amont du pont de la plage et jusqu'au pont des Trounques.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- dans le cas de prolongement de construction existante, cette marge d'isolement pourra être réduite jusqu'à concurrence de l'alignement de la façade considérée ;
- pour les piscines : elles doivent s'implanter en recul d'au moins 1 m minimum par rapport aux limites latérales et de 3 m minimum par rapport aux limites de fond ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, aucune distance n'est fixée.
- Voir au chapitre I-1-3 le paragraphe relatif au risque incendie de forêt.

II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

II-1-4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 40% de la superficie de l'unité foncière en zone UCp ;

- 50 % de la superficie de l'unité foncière en zone UC et en secteur UCa.

II-1-5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, prise à l'égout de la toiture, ne peut excéder 6 m et 7 m prise à l'acrotère pour les toitures terrasses-avec un dépassement de 2,50 m pour le faîte des toitures à pentes.

Les constructions annexes implantées sur limites séparatives ne peuvent excéder, sur ces limites, une hauteur de 3,50 m au faîtage, de 3,00 m à l'égout du toit ou de 3,50 m à l'acrotère pour les toitures terrasses, sauf dans le cas évoqué à l'article II-1-2 alinéa 4.

II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeuble doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Pour les constructions à caractère patrimonial identifiées au titre de l'**article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, telles que décrites dans le cahier de préconisations architecturales joint ci-après**,** les interventions respecteront les prescriptions dudit cahier.

Les constructions devront présenter une simplicité des formes et une unité des matériaux :

- les extensions devront respecter la conception et la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux).
- la toiture devra contenir le volume habitable de la construction : les excroissances en toiture (type «chiens assis» ou autres petits volumes habitables) sont interdits.
- pour être autorisés, les châssis vitrés de toitures devront résulter d'une conception d'ensemble de la construction démontrant leur justification, au même titre que les autres percements de façades.
- les pentes des toitures en matériau tuiles seront inscrites dans une fourchette allant de 35 % à 45 %.
- Les toitures terrasses sont autorisées ;
- pour les toitures neuves, les tuiles devront être des tuiles à emboîtement présentant l'aspect de la tuile canal ; couleur uniforme : rouge, rouge vieilli, tout panachage est prohibé.
- les débords de toit sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas 0,50 mètres.
- les enduits auront une finition talochée, lissé fin ou grattée fin (les enduits dits rustiques sont prohibés).
- pour le bâti ancien, les enduits de réfection seront à la chaux naturelle.
- la couleur de l'enduit sera blanche, teinte claire ou ocre jaune, ocre, beige.

- les façades des batiments en bardage bois de teinte naturelle ou clair sont autorisées, tout en respectant l'environnement architectural et paysager proche.
- la couleur des menuiseries extérieures et boiseries devra respecter l'environnement architectural et paysager proche.

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. Les modelages importants du sol d'assiette sont interdits : une tolérance de ± 0,60 m est acceptée pour l'adaptation des constructions par rapport au terrain naturel.

Les constructions ne devront pas présenter une façade « aveugle » côté espace public.

Les clôtures devront préserver le caractère « végétal de la commune » et « ouvert des espaces » qui caractérisent les paysages landais :

- pour les clôtures sur voie, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètres, avec une hauteur maximale pour les parties pleines (murs maçonnées, lisses,...) de 0,90 mètres. Un dépassement de 0,20 mètres est autorisé pour les piliers.
- pour les clôtures en limites séparatives, la hauteur maximale est limitée à de 1,80 mètres, avec une hauteur maximale pour les parties pleines (murs maçonnées, lisses,...) de 0,90 mètres.
- le complément entre la partie pleine et la hauteur limite tolérée peut être fait par des lisses bois horizontales ou verticales, non jointives - du grillage - de la ferronnerie - une haie végétale - ou de la brande (cette dernière étant toutefois interdite sur les clôtures en limite de zone N).
- sauf impossibilité technique à démontrer, les coffrets EDF / GAZ / FT - boîte aux lettres seront, encastrés dans les murs bahut ou les piliers d'entrée.

II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les toits-terrasses, les toits ou les murs végétalisés devront viser la meilleure intégration possible pour s'adapter à leur environnement bâti périphérique. Le choix de la végétalisation retenue (extensive, intensive ou semi-intensive) devra s'appuyer sur les qualités esthétiques des plantes à même d'assurer l'intégration de la construction ainsi revêtue. De même, la toiture des extensions ou celle des prolongements devra être traitée de la même manière que la construction principale.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : « bâtiment basse consommation » (BBC).

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, être enherbées, réalisées en dalles ajourées ou en matériaux perméables, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées naturellement par le terrain. Ceci afin de faciliter un retour à l'état naturel des sols.

II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-3-1. Dispositions générales

La préservation des plantations existantes doit être privilégiée.

Les arbres de haute tige existant et les masses végétales significatives doivent être maintenus et seront remplacés, en cas d'incompatibilité avec le projet, par des plantations d'essences locales de valeur équivalent sur l'unité foncière.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50 m^2 de terrain libre, en mélangeant feuillus et conifères. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100 m^2 de la superficie affectée à cet usage.

Toute opération d'aménagement ayant pour effet de créer plus de dix lots ou logements devra prévoir une superficie de 20 % d'espaces verts communs, implantés en priorité en sur largeur des voiries internes à l'opération ou de la voie publique.

II-3-2. Surfaces éco-aménageables

Dans la zone UC proprement dite et les secteurs UCp et UCpa, les espaces en pleine terre devront représenter au moins 20% de la superficie de la parcelle accueillant la construction.

Dans le secteur UCa, les espaces en pleine terre devront représenter au moins 10% de la superficie de la parcelle accueillant la construction.

II-4 : Stationnement

II-4-1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- toute construction neuve ;
- tous travaux sur construction existante entrainant une création de plus de 70 m² de surface de plancher ;

- tout changement de destination de tout ou partie d'une construction existante ;
- toute division de logements existants même non soumise à une autorisation d'urbanisme ;
- toute reconstruction après démolition, à l'exception des reconstructions suite à un sinistre.

Le nombre de places sera arrondi, à l'unité supérieur, si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur dans le cas inverse.

II-4-2. Stationnement automobile

A) Dimensions et caractéristiques

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 m.
- largeur : 2,50 m.
- dégagement : 5 ou 6 m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50 m.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est à minima de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements.

B) Normes

Pour rappel, le nombre de places PMR imposé par la réglementation s'ajoute au calcul du nombre de places décrites ci-dessus selon la destination des constructions.

Destinations	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	Par logement : ▪ jusqu'à 60 m^2 de surface de plancher : 1,3 place ▪ plus de 60 m^2 : 1,5 place **Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :** 1 place par logement
Hébergement	**Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme pour les établissements assurant l'hébergement de publics spécifiques (seniors, étudiants…) :** 1 place pour 3 unités.
Artisanat et commerce de détail **Restauration**	▪ **Pour une surface de plancher (artisanat et restauration) ou une surface de vente (commerce) inférieure à 50 m² :** 1 place ▪ **Pour une surface de plancher (artisanat et restauration) ou une surface de vente (commerce) comprise entre 50 m² et 100 m² :** 2 places

Destinations	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
	▪ **Pour une surface de plancher (artisanat et restauration) ou une surface de vente (commerce) supérieure à 100 m² :** 1 place pour 25 m². de surface créée
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre ou logement
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureau	1 place par tranche complète de 25 m² de surface de plancher
Équipement d'enseignement	1 place de stationnement par classe
Cinéma, salle d'art et de spectacles	1 place pour 5 spectateurs
Santé et d'action sociale	1 place pour 50 m² de surface de plancher
Entrepôt	une surface de 30 % calculée sur la surface de plancher totale sera consacrée au stationnement
Autres activités autorisées	1 place pour 50 m² de surface de plancher

II-4-3. Stationnement des deux roues non motorisés

A) Dimensions et caractéristiques

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisées et poussettes doit être couvert et éclairé.

Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

Cet espace ne pourra pas avoir une surface inférieure à 3 m² et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

B) Normes

Destinations	Normes de stationnement pour deux roues non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2
Bureau	1,5 m^2 pour 100 m^2 de surface de plancher
Activités, commerces de plus de 500 m^2 de surface de plancher, équipements d'intérêt collectif et services publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.

II-4-4. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain accueillant l'opération, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération,
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc public ou privé voisin distant de moins de 200 m de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
- soit apporter la preuve d'une concession à long terme passée avec la commune dans un parc public situé à moins de 200 mètres de l'opération pour les places de stationnement qui lui font défaut.

II-4-5. Dispositions particulières

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

En cas de réhabilitation de bâtiments existants, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement automobile commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins des occupations ou utilisations du sol autorisées et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Dans les opérations d'aménagement mixte, le nombre total de places automobile à créer pourra être réduit de 20% en cas de stationnement mutualisé entre plusieurs activités générant un foisonnement du stationnement compatible avec les différents besoins : habitat, bureaux, commerces et artisanat, équipement et service public. L'ensemble des places est regroupé dans un même parc de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

III-1-1. Dispositions pour les accès

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

A) Accès

Dans le cas de création, tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie ouverte à la circulation générale ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres jusqu'à celle-ci. Tout portail d'accès devra être en recul de 5 mètres depuis la limite du domaine public. Les passages sous porches ne peuvent avoir une hauteur inférieure à 3,50 mètres.

B) Bandes d'accès ou servitudes de passage

Les bandes d'accès ou servitudes de passage ne peuvent desservir plus de 3 lots ou logements. Elles devront disposer d'une bande de roulement de 3,50 mètres en tout point.

Ces dispositions s'entendent pour tout projet nouveau de construction ou d'aménagement (déclaration préalable en vue de lotir ou permis d'aménager), mais également dans le cas où il serait construit un ou plusieurs nouveaux lots ou logements desservis par une bande d'accès ou une servitude existante.

Dans le cas où la bande d'accès ou la servitude de passage constitue un cul de sac de plus de 60 mètres, lorsqu'elles ne desservent qu'un seul lot ou logement, leur largeur minimale sera de 3,50 mètres et le demi-tour devra être aménagé sur la parcelle. Lorsqu'elles desservent un projet de 3 lots et ou 3 logements celles-ci devront être doté d'un dispositif de retournement choisi parmi les solutions présentées à l'article 13 « Voies et accès » des dispositions générales du présent règlement.

III-1-2. Dispositions pour les voies

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale est soumise aux conditions suivantes :

- Les voies desservant de 3 à 7 lots ou logements disposeront d'une bande de roulement dont la largeur devra être de 5 mètres en tout point.

- A partir de 8 lots ou logements desservis, la largeur de la bande de roulement devra être de 5 mètres. Elle devra être complétée d'un emplacement pour les déplacements doux (piétons, vélos, etc.) dont la largeur ne pourra être inférieure à 1,50 mètres en tout point.

Les voies en impasse de plus de 60 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour. Le dispositif de retournement sera choisi parmi les solutions présentées à l'article 13 « Voies et accès » des dispositions générales du présent règlement.

Les caractéristiques techniques à respecter par les voies sont décrites à l'article 13 « Voies et accès » des dispositions générales du présent règlement.

III-2 : Desserte par les réseaux

III-2-1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

III-2-2. Assainissement

A) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant.

B) Eaux pluviales

Chaque constructeur devra prévoir la récupération et l'évacuation sur son terrain par tout système approprié des eaux de ruissellement des toitures et surfaces imperméables.

III-2-3. Réseaux divers

A) Électricité - Téléphone

Le renforcement des lignes aériennes existantes est autorisé. Toutes les lignes nouvelles seront posées sur façades ou enterrées.

B) Télédiffusion

Dans les lotissements et groupes d'habitations les constructeurs devront prévoir des gaines souterraines de télédiffusion conformes aux textes en vigueur.

C) Réseaux numériques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres…) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

III-2-4. Déchets

Les lotissements et groupes d'habitations devront être pourvus d'un emplacement destiné à regrouper les conteneurs de déchets ménagers.

Les constructions d'habitat collectif devront être pourvues d'un local destiné à regrouper les conteneurs de déchets ménagers.

Cet emplacement ou ce local aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels et les conteneurs de tri sélectif. Son aménagement devra être conforme aux prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion et de traitement des déchets et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

Dispositions applicables à la zone UD

Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone

La zone UD a pour objet unique de gérer l'urbanisation au sein des Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) identifié par le SCoT du Born en vertu de de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme dans sa nouvelle rédaction issue de la loi du 23 novembre 2018 dite « loi ELAN ».

Ainsi, le deuxième alinéa de l'article L. 121-8 du Code de l'urbanisme, dans sa rédaction issue de la loi ELAN, ouvre la possibilité, dans les secteurs urbanisés, autre que les agglomérations et les villages existants, qui sont identifiés par le SCoT et délimités par le PLU, à seule fin de permettre l'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et l'implantation de services publics, de densifier l'urbanisation, à l'exclusion de toute extension du périmètre bâti et sous réserve que ce dernier ne soit pas significativement modifié.

Comme le demandent les textes, à partir des SDU identifiés par le SCoT du Born, la commune de Mimizan a procédé à une analyse minutieuse de ces différents secteurs afin de vérifier de nouveau leurs pertinences. Cette analyse multicritère s'est donc employée à revalider les éléments suivants :

- Localisation.
- Niveau d'équipements.
- Organisation urbaine.
- Potentiel de densification réel.
- Gestion des risques.
- Cadre de vie.

Pour la commune il était plus particulièrement important de limiter les risques (en premier lieu l'incendie), mais également de maintenir le cadre de vie de ces quartiers. Pour ces raisons, la commune a exclu le SDU sur le quartier de Jouane proposé par le SCoT qui ne dispose pas de desserte suffisante par les différents réseaux et d'un accès routier suffisant.

Cela a également conduit à réduire le périmètre de certains autres SDU proposés par le SCoT (Chéou et Archus) dont certaines parties ne présentaient pas la densité minimum nécessaire, mais également à proposer une protection paysagère complémentaire d'airiaux qui n'avaient pas été repérés par le PLU en vigueur.

Au final, la zone UD couvre les cinq SDU suivants :

- Robichon.
- Chéou.
- Bourroc.
- Esting.
- Archus Nord.

Toute demande autorisation d'urbanisme en zone UD sera soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I-1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

I-1-1. Destinations et sous-destinations interdites

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après dans le paragraphe I-1-3. sont interdits.

I-1-2. Usages des sols et natures d'activité interdits

Sans objet.

I-1-3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Sont autorisés, à condition de ne pas altérer la valeur écologique et paysagère du site, de respecter les qualités architecturales et patrimoniales des constructions, de ne pas présenter un risque de nuisance de quelque nature que ce soit pour le milieu naturel et avoisinant, et sous réserve de n'entraîner aucun renforcement de la voirie publique ou des équipements de défense incendie, des réseaux d'eau potable, de distribution d'énergie et le cas échéant d'assainissement eaux usées :

- Les constructions destinées à l'habitation, sous-destination logements uniquement.
- Les changements de destination des bâtiments existants vers une destination habitation, sous-destination logement uniquement.
- Les annexes aux constructions principales, attenantes ou isolées,
- Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et aménagements autorisés et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : **si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface[7] définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt consultable à l'annexe du présent dossier de PLU**, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, notamment celles précisées ci-dessous**.**

[7] soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble situées en zone d'aléa fort incendie de forêt ou en zones d'interface, la prise en compte du risque consiste, d'une part, en la réalisation d'une piste périphérique permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence et, d'autre part, en un recul des constructions quant à la zone d'aléa fort afin de réduire le risque de transmission du feu par onde de chaleur.

A cet effet, la piste périphérique doit :

- être large de 6 m ;
- reliée à la voie publique ;
- libre de tout obstacle entravant la circulation ;
- ne pas constituer un « cul de sac » pour les véhicules de lutte contre l'incendie ;
- être maîtrisée et pérenne ;
- garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

Le recul minimum entre les constructions et la zone d'aléa fort est de 12 m[8].

Hors opérations d'aménagement, les constructions nouvelles ou changement de destination impliquant un ajout d'enjeux devront être situées au moins à 12 m[1] de l'aléa fort ou de l'interface de l'aléa fort matérialisé sur le document graphique.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Contrairement aux dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme et dans un souci de préservation des caractéristiques paysagères et architecturales des quartiers, toutes les règles édictées par le présent règlement du PLU s'appliquent à chaque parcelle et non au regard de l'ensemble du projet lorsque celui-ci conduit à une division constitutive de lotissement ou à une division effectuée conformément à un permis de construire, prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Les règles édictées ci-dessous s'appliquent y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la réalisation, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, avec un recul minimum de 5 mètres

[8] Distance à prendre en compte pour réduire la transmission du feu par onde de chaleur, définie dans le massif forestier des Landes de Gascogne par analogie avec les dispositions prévues par l'arrêté du 10 juillet 1987 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie dans les établissements recevant du public.

Ce recul est porté à 20 mètres de l'axe de la RD 652.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- pour poursuivre des alignements de façades existants de part et d'autre du terrain d'assiette ;
- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants édifiés à partir d'un retrait différent ;
- pour les piscines : elles doivent s'implanter en recul d'au moins 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, aucune distance n'est fixée.

II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- dans le cas de prolongement de construction existante, cette marge d'isolement pourra être réduite jusqu'à concurrence de l'alignement de la façade considérée ;
- les constructions annexes non habitables peuvent être implantées en limites séparatives latérales et de fond, dans le respect des dispositions de l'article II-1-5. ci-après ;
- les piscines doivent s'implanter en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives latérales et de fond ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, aucune distance n'est fixée.
- Voir au chapitre I-1-3 le paragraphe relatif au risque incendie de forêt.

II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 10 mètres.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises pour :

- les piscines : la distance est d'au moins 5 mètres ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site. Aucune distance n'est fixée.

II-1-4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie de l'unité foncière.

II-1-5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, prise à l'acrotère pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures en pente ne peut excéder 6 m (R+1 sous combles).

Les constructions annexes implantées sur limites séparatives ne peuvent excéder sur ces limites, une hauteur de 3,50 mètres au faîtage, de 3,00 mètres à l'égout du toit ou de 3,50 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.

II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

3. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale et leur hauteur.

4. Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. Les modelages importants du sol d'assiette sont interdits : une tolérance de ± 0,60 m est acceptée pour l'adaptation des constructions par rapport au terrain naturel.

5. Les différents éléments d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

- Les façades doivent tenir compte des constructions voisines et il ne pourra pas y avoir de façade « aveugle » côté espace public.
- Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.
- les extension devront respecter la conception et la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux)
- la toiture devra contenir le volume habitable de la construction : les excroissances en toiture (type «chiens assis» ou autres petits volumes habitables) sont interdites.
- pour être autorisés, les châssis vitrés de toitures devront résulter d'une conception d'ensemble de la construction démontrant leur justification, au même titre que les autres percements de façades

- les pentes des toitures en matériau tuiles seront inscrites dans une fourchette allant de 35 % à 45 %.

- Si la construction comporte une toiture terrasse, celle-ci ne pourra pas dépasser 30% du volume bâti (calculé sur l'emprise au sol du bâtiment projeté).

- pour les toitures neuves, les tuiles devront être des tuiles à emboîtement présentant l'aspect de la tuile canal ; couleur uniforme : rouge, rouge vieilli, tout panachage est prohibé
- les débords de toit sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas 0,50 mètres.
- les enduits auront une finition talochée, lissé fin ou grattée (les enduits dits rustiques sont prohibés)
- pour le bâti ancien, les enduits de réfection seront à la chaux naturelle
- la couleur de l'enduit sera blanche, teinte claire ou ocre jaune, ocre, beige
- les façades des bâtiments sont autorisées en bardage d'aspect bois de teinte naturelle ou clair tout en respectant l'environnement architectural et paysager environnant.
- la couleur des menuiseries extérieures et boiseries devront respecter l'environnement architectural et paysager environnant.
- Les climatiseurs, pompes à chaleur, et blocs techniques ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

6. Devront être privilégiées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

7. Les clôtures devront préserver le caractère « végétal de la commune » et « ouvert des espaces » qui caractérisent les paysages landais :

- pour les clôtures sur voie : la hauteur maximale est limitée à 1,50 mètres ;
- pour les clôtures en limites séparatives : la hauteur maximale est limitée à 1,80 mètres ;
- les clôtures seront obligatoirement composées d'un grillage souple simple torsion sur piquets de bois ou métalliques ; elle seront éventuellement doublées d'une haie arbustive d'essences locales et variés : troène, charmille, noisetier, buis, arbousier ;
- les portails et portillons devront d'intégrer dans l'environnement avec une transparence et fluidité visuelle.
- sauf impossibilité technique à démontrer, les coffrets EDF / GAZ / FT - boîte aux lettres seront, encastrés dans les murs bahut ou les piliers d'entrée.

II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions

(chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les toits-terrasses, les toits ou les murs végétalisés devront viser la meilleure intégration possible pour s'adapter à leur environnement bâti périphérique. Le choix de la végétalisation retenue (extensive, intensive ou semi-intensif) devra s'appuyer sur les qualités esthétiques des plantes à même d'assurer l'intégration de la construction ainsi revêtue. De même, la toiture des extensions ou celle des prolongements devra être traitée de la même manière que la construction principale.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : « bâtiment basse consommation » (BBC).

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, être enherbées, réalisées en dalles ajourées ou en matériaux perméables, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées naturellement par le terrain. Ceci afin de faciliter un retour à l'état naturel des sols.

II-3: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-3-1. Dispositions générales

L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante. Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des motifs impératifs justifiés par une étude et/ou une expertise phytosanitaire des arbres concernés.

Si certains venaient à être supprimés, leur remplacement sur le terrain d'assiette du projet doit être privilégié sous forme de baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres.

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50 m2 de terrain libre, en mélangeant feuillus et conifères. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région. L'harmonie avec le milieu environnant sera recherchée.

Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

II-3-2. Surfaces éco-aménageables

Les espaces en pleine terre devront représenter au moins 70% de la superficie de la parcelle accueillant la construction.

II-4 : Stationnement

II-4-1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- toute construction neuve ;
- tous travaux sur construction existante entrainant une création de plus de 70 m² de surface de plancher;
- tout changement de destination de tout ou partie d'une construction existante ;
- toute division de logements existants même non soumise à une autorisation d'urbanisme ;
- toute reconstruction après démolition, à l'exception des reconstructions suite à un sinistre.

Le nombre de places sera arrondi, à l'unité supérieur, si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur dans le cas inverse.

II-4-2. Stationnement automobile

A) Dimensions et caractéristiques

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 m
- largeur : 2,50 m
- dégagement : 5 ou 6 m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50 m

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est à minima de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements.

B) Normes

Pour rappel, le nombre de places PMR imposé par la réglementation s'ajoute au calcul du nombre de places décrites ci-dessus selon la destination des constructions.

Destinations	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation (sous-destination logement)	2 places par logement.
~~**Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**~~	~~1 place par tranche complète de 25 m^2 de surface de plancher~~

II-4-3. Stationnement des deux roues non motorisés

Non réglementé.

II-4-4. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

II-4-5. Dispositions particulières

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

En cas de réhabilitation de bâtiments existants, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

Dans le cas de création, tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie ouverte à la circulation générale ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres jusqu'à celle-ci.

Les voies en impasse sont interdites.

III-2 : Desserte par les réseaux

III-2-1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

III-2-2. Assainissement

A) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant.

Toutefois en l'absence de réseau collectif, 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, aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), 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 leur réalisation.

B) Eaux pluviales

Chaque constructeur devra prévoir la récupération et l'évacuation sur son terrain par tout système approprié des eaux de ruissellement des toitures et surfaces imperméables.

III-2-3. Réseaux divers

A) Électricité - Téléphone

Le renforcement des lignes aériennes existantes est autorisé. Toutes les lignes nouvelles seront posées sur façades ou enterrées.

B) Télédiffusion

Dans les lotissements et groupes d'habitations les constructeurs devront prévoir des gaines souterraines de télédiffusion conformes aux textes en vigueur.

C) Réseaux numériques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres…) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

III-2-4. Déchets

Les lotissements et groupes d'habitations devront être pourvus d'un emplacement destiné à regrouper les conteneurs de déchets ménagers.

Les constructions d'habitat collectif devront être pourvues d'un local destiné à regrouper les conteneurs de déchets ménagers.

Cet emplacement ou ce local aura les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels et les conteneurs de tri sélectif. Son aménagement devra être conforme aux prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion et de traitement des déchets et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

Dispositions applicables à la zone UE

Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone

Cette zone correspond essentiellement aux équipements collectifs de la commune (scolaire, des sports, de loisirs…), situés sur la ville balnéaire et sur le bourg. Elle vise à faciliter la constitution de pôle d'équipements et à mieux gérer leur développement.

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I-1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

I-1-1. Destinations et sous-destinations interdites

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après dans le paragraphe I-1-3. sont interdits.

I-1-2. Usages des sols et natures d'activité interdits

Sans objet.

I-1-3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Les constructions à condition qu'elles soient liées à l'une des destinations suivantes :

- équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Habitation, si elle :
  - est destinée au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle,
  - ne dépassent pas une surface de plancher de 100 m^2.
  - est intégrée dans le volume du bâtiment sauf règlementation spécifique.

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et aménagements autorisés et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : **si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface[9] définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt consultable à l'annexe du présent dossier de PLU**, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, notamment celles précisées ci-dessous**.**

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble situées en zone d'aléa fort incendie de forêt ou en zones d'interface, la prise en compte du risque consiste, d'une part, en la réalisation d'une piste périphérique permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence et, d'autre part, en un recul des constructions quant à la zone d'aléa fort afin de réduire le risque de transmission du feu par onde de chaleur.

A cet effet, la piste périphérique doit :

[9] soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

- être large de 6 m ;
- reliée à la voie publique ;
- libre de tout obstacle entravant la circulation ;
- ne pas constituer un « cul de sac » pour les véhicules de lutte contre l'incendie ;
- être maîtrisée et pérenne ;
- garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

Le recul minimum entre les constructions et la zone d'aléa fort est de 12 m[10]. Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 m de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

Hors opérations d'aménagement, les constructions nouvelles ou changement de destination impliquant un ajout d'enjeux devront être situées au moins à 12 m[1] de l'aléa fort ou de l'interface de l'aléa fort matérialisé sur le document graphique.

Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 m de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Sans objet.

II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Voir au chapitre I-1-3 la paragraphe relatif au risque incendie de forêt.

[10] Distance à prendre en compte pour réduire la transmission du feu par onde de chaleur, définie dans le massif forestier des Landes de Gascogne par analogie avec les dispositions prévues par l'arrêté du 10 juillet 1987 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie dans les établissements recevant du public.

II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

II-1-4. Emprise au sol des constructions

Sans objet.

II-1-5. Hauteur des constructions

Sans objet.

II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeuble doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Pour les constructions à caractère patrimonial identifiées au titre de l'**article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, telles que décrites dans le cahier de préconisations architecturales joint ci-après**,** les interventions respecteront les prescriptions dudit cahier.

Les clôtures devront préserver le caractère « végétal de la commune » et « ouvert des espaces » qui caractérisent les paysages landais :

- pour les clôtures sur voie, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètres, avec une hauteur maximale pour les parties pleines (murs maçonnées, lisses,...) de 0,90 mètres. Un dépassement de 0,20 mètres est autorisé pour les piliers.
- pour les clôtures en limites séparatives, la hauteur maximale est limitée à de 1,80 mètres, avec une hauteur maximale pour les parties pleines (murs maçonnées, lisses,...) de 0,90 mètres.
- le complément entre la partie pleine et la hauteur limite tolérée peut être fait par des lisses bois horizontales ou verticales, non jointives - du grillage - de la ferronnerie - une haie végétale - ou de la brande (cette dernière étant toutefois interdite sur les clôtures en limite de zone N).
- sauf impossibilité technique à démontrer, les coffrets EDF / GAZ / FT - boîte aux lettres seront, encastrés dans les murs bahut ou les piliers d'entrée.

II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les toits-terrasses, les toits ou les murs végétalisés devront viser la meilleure intégration possible pour s'adapter à leur environnement bâti périphérique. Le choix de la végétalisation retenue (extensive, intensive ou semi-intensive) devra s'appuyer sur les qualités esthétiques des plantes à même d'assurer l'intégration de la construction ainsi revêtue. De même, la toiture des extensions ou celle des prolongements devra être traitée de la même manière que la construction principale.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : « bâtiment basse consommation » (BBC).

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, être enherbées, réalisées en dalles ajourées ou en matériaux perméables, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées naturellement par le terrain. Ceci afin de faciliter un retour à l'état naturel des sols.

II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-3-1. Dispositions générales

La préservation des plantations existantes doit être privilégiée.

Les arbres de haute tige existant et les masses végétales significatives doivent être maintenus et seront remplacés, en cas d'incompatibilité avec le projet, par des plantations d'essences locales de valeur équivalent sur l'unité foncière.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50 m^2 de terrain libre, en mélangeant feuillus et conifères. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100 m^2 de la superficie affectée à cet usage.

II-3-2. Surfaces éco-aménageables

Sans objet.

II-4 : Stationnement

II-4-1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- toute construction neuve ;
- tous travaux sur construction existante entrainant une création de plus de 70 m² de surface de plancher ;
- tout changement de destination de tout ou partie d'une construction existante ;
- toute division de logements existants même non soumise à une autorisation d'urbanisme ;
- toute reconstruction après démolition, à l'exception des reconstructions suite à un sinistre.

Le nombre de places sera arrondi, à l'unité supérieur, si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur dans le cas inverse.

II-4-2. Stationnement automobile

A) Dimensions et caractéristiques

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 m.
- largeur : 2,50 m.
- dégagement : 5 ou 6 m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50 m.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est à minima de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements.

B) Normes

Pour rappel, le nombre de places PMR imposé par la réglementation s'ajoute au calcul du nombre de places décrites ci-dessus selon la destination des constructions.

Destinations	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	Par logement : ▪ jusqu'à 60 m² de surface de plancher : 1,3 place ▪ plus de 60 m² : 1,5 place
Équipement d'enseignement	1 place de stationnement par classe
Salle d'art et de spectacles	1 place pour 5 spectateurs
Santé et d'action sociale	1 place pour 50 m² de surface de plancher
Autres équipement public et service d'intérêt collectif	1 place pour 50 m² de surface de plancher

II-4-3. Stationnement des deux roues non motorisés

A) Dimensions et caractéristiques

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisées et poussettes doit être couvert et éclairé.

Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

Cet espace ne pourra pas avoir une surface inférieure à 3 m² et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

B) Normes

Destinations	Normes de stationnement pour deux roues non motorisés
équipements d'intérêt collectif et services publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.

II-4-4. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

Dans le cas de création, tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie ouverte à la circulation générale ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres jusqu'à celle-ci.

III-2 : Desserte par les réseaux

III-2-1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

III-2-2. Assainissement

A) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant.

B) Eaux pluviales

Chaque constructeur devra prévoir la récupération et l'évacuation sur son terrain par tout système approprié des eaux de ruissellement des toitures et surfaces imperméables.

III-2-3. Réseaux divers

A) Électricité - Téléphone

Le renforcement des lignes aériennes existantes est autorisé. Toutes les lignes nouvelles seront posées sur façades ou enterrées.

C) Réseaux numériques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux,

chambres…) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

III-2-4. Déchets

Sans objet.

Zone UE

Dispositions applicables à la zone UI

Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone ayant pour fonction l'accueil et le développement des activités économiques de la commune. Elle est destinée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Elle comporte un secteur UIa qui correspond au site de la papèterie et vise à accueillir uniquement des activités industrielles.

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I-1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

I-1-1. Destinations et sous-destinations interdites

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après dans le paragraphe I-1-3. sont interdits.

I-1-2. Usages des sols et natures d'activité interdits

Sans objet.

I-1-3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

A) Dans la zone UI, hors secteur UIa

Les constructions à condition qu'elles soient liées à l'une des destinations suivantes :

- Habitation, si elle :
  - est destinée au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle ;
  - ne dépasse pas une surface de plancher de 100 m^2 ;
  - est intégrée dans le volume du bâtiment sauf règlementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité ;
- L'industrie ;
- Bureau ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Commerce de gros
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- La création, l'extension ou la transformation d'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite « SEVESO », à condition qu'elles soient liées à un usage industriel, artisanal et de services.
- Les dépôts de ferraille, à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées dans la zone.

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et aménagements autorisés et sous réserve de justifier des précautions

préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : **si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface[11] définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt consultable à l'annexe du présent dossier de PLU**, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, notamment celles précisées ci-dessous**.**

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble situées en zone d'aléa fort incendie de forêt ou en zones d'interface, la prise en compte du risque consiste, d'une part, en la réalisation d'une piste périphérique permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence et, d'autre part, en un recul des constructions quant à la zone d'aléa fort afin de réduire le risque de transmission du feu par onde de chaleur.

A cet effet, la piste périphérique doit :

- être large de 6 m ;
- reliée à la voie publique ;
- libre de tout obstacle entravant la circulation ;
- ne pas constituer un « cul de sac » pour les véhicules de lutte contre l'incendie ;
- être maîtrisée et pérenne ;
- garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

Le recul minimum entre les constructions et la zone d'aléa fort est de 12 m[12]. Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 m de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

Hors opérations d'aménagement, les constructions nouvelles ou changement de destination impliquant un ajout d'enjeux devront être situées au moins à 12 m[1] de l'aléa fort ou de l'interface de l'aléa fort matérialisé sur le document graphique.

Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 m de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

B) Dans le secteur UIa

Les constructions à condition qu'elles soient liées à l'une des destinations suivantes :

- L'industrie ;
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;

[11] soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.
[12] Distance à prendre en compte pour réduire la transmission du feu par onde de chaleur, définie dans le massif forestier des Landes de Gascogne par analogie avec les dispositions prévues par l'arrêté du 10 juillet 1987 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie dans les établissements recevant du public.

- Habitation, si elle :
  - est destinée au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle ;
  - ne dépasse pas une surface de plancher de 100 m^2 ;
  - est intégrée dans le volume du bâtiment sauf règlementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité.

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et aménagements autorisés et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : **si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface[13] définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt consultable à l'annexe du présent dossier de PLU**, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, notamment celles précisées ci-dessous**.**

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble situées en zone d'aléa fort incendie de forêt ou en zones d'interface, la prise en compte du risque consiste, d'une part, en la réalisation d'une piste périphérique permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence et, d'autre part, en un recul des constructions quant à la zone d'aléa fort afin de réduire le risque de transmission du feu par onde de chaleur.

A cet effet, la piste périphérique doit :

- être large de 6 m ;
- reliée à la voie publique ;
- libre de tout obstacle entravant la circulation ;
- ne pas constituer un « cul de sac » pour les véhicules de lutte contre l'incendie ;
- être maîtrisée et pérenne ;
- garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

Le recul minimum entre les constructions et la zone d'aléa fort est de 12 m[14]. Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 m de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

Hors opérations d'aménagement, les constructions nouvelles ou changement de destination impliquant un ajout d'enjeux devront être situées au moins à 12 m[1] de l'aléa fort ou de l'interface de l'aléa fort matérialisé sur le document graphique.

[13] soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.
[14] Distance à prendre en compte pour réduire la transmission du feu par onde de chaleur, définie dans le massif forestier des Landes de Gascogne par analogie avec les dispositions prévues par l'arrêté du 10 juillet 1987 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie dans les établissements recevant du public.

Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 m de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Contrairement aux dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme et dans un souci de préservation des caractéristiques paysagères et architecturales des quartiers, toutes les règles édictées par le présent règlement du PLU s'appliquent à chaque parcelle et non au regard de l'ensemble du projet lorsque celui-ci conduit à une division constitutive de lotissement ou à une division effectuée conformément à un permis de construire, prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Les règles édictées ci-dessous s'appliquent y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la réalisation, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions seront implantées à :

- 25 m de l'axe de la RD 44, hors agglomération ;
- 10 m de l'alignement actuel ou projeté des autres voies et emprises publiques et des autres voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, aucune distance n'est fixée ;
- pour poursuivre des alignements de façades existants de part et d'autre du terrain d'assiette ;
- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants édifiés à partir d'un retrait différent.

II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 m.

- Voir au chapitre I-1-3 le paragraphe relatif au risque incendie de forêt.

II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 m.

II-1-4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

II-1-5. Hauteur des constructions

Dans la zone UI proprement dite, hors secteur UIa, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 13 mètres à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- Les superstructures ou les éléments techniques à condition qu'ils soient indispensables au bon fonctionnement d'une activité (climatisation, conduit de désenfumage, etc.)
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, aucune distance n'est fixée.

II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeuble doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

En matière de façade ne seront admises que les couleurs de bois naturel, gris ou taupe.

Les clôtures seront composées de grillage à maille rigide d'une hauteur maximale de 2 m avec un soubassement maçonné de 0,20 m.

Exceptionnellement pour des raison dûment justifiées des murs pleins pourront être autorisés.

II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions

(chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les toits-terrasses, les toits ou les murs végétalisés devront viser la meilleure intégration possible pour s'adapter à leur environnement bâti périphérique. Le choix de la végétalisation retenue (extensive, intensive ou semi-intensive) devra s'appuyer sur les qualités esthétiques des plantes à même d'assurer l'intégration de la construction ainsi revêtue. De même, la toiture des extensions ou celle des prolongements devra être traitée de la même manière que la construction principale.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : « bâtiment basse consommation » (BBC).

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, être enherbées, réalisées en dalles ajourées ou en matériaux perméables, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées naturellement par le terrain. Ceci afin de faciliter un retour à l'état naturel des sols.

II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-3-1. Dispositions générales

La préservation des plantations existantes doit être privilégiée.

Les arbres de haute tige existant et les masses végétales significatives doivent être maintenus et seront remplacés, en cas d'incompatibilité avec le projet, par des plantations d'essences locales de valeur équivalent sur l'unité foncière.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50 m^2 de terrain libre, en mélangeant feuillus et conifères. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100 m^2 de la superficie affectée à cet usage.

II-3-2. Surfaces éco-aménageables

Les espaces en pleine terre devront représenter au moins 10% de la superficie de la parcelle accueillant la construction.

II-4 : Stationnement

II-4-1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- toute construction neuve ;
- tous travaux sur construction existante entrainant une création de plus de 70 m² de surface de plancher ;
- tout changement de destination de tout ou partie d'une construction existante ;
- toute division de logements existants même non soumise à une autorisation d'urbanisme ;
- toute reconstruction après démolition, à l'exception des reconstructions suite à un sinistre.

Le nombre de places sera arrondi, à l'unité supérieur, si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur dans le cas inverse.

II-4-2. Stationnement automobile

A) Dimensions et caractéristiques

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 m.
- largeur : 2,50 m.
- dégagement : 5 ou 6 m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50 m.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est à minima de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements.

B) Normes

Pour rappel, le nombre de places PMR imposé par la réglementation s'ajoute au calcul du nombre de places décrites ci-dessus selon la destination des constructions.

Destinations	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	Par logement : ▪ jusqu'à 60 m^2 de surface de plancher : 1,3 place ▪ plus de 60 m^2 : 1,5 place
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureau	1 place par tranche complète de 25 m^2 de surface de plancher

Destinations	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Entrepôt	1 place par tranche complète de 25 m² de surface de plancher
Artisanat et commerces de détail	▪ **Pour une surface de plancher (artisanat) ou une surface de vente (commerce) inférieure à 50 m² :** 1 place ▪ **Pour une surface de plancher (artisanat) ou une surface de vente (commerce) comprise entre 50 m² et 100m²:** 2 places ▪ **Pour une surface de plancher (artisanat) ou une surface de vente (commerce) supérieure à 100 m² :** 1 place pour 25 m². de surface créée
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	1 place pour 50 m² de surface de plancher
Industrie	Les places de stationnement devront répondre aux besoins des constructions

II-4-3. Stationnement des deux roues non motorisés

A) Dimensions et caractéristiques

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisées et poussettes doit être couvert et éclairé.

Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

Cet espace ne pourra pas avoir une surface inférieure à 3 m² et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

B) Normes

Destinations	Normes de stationnement pour deux roues non motorisés
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.

II-4-4. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

Tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie ouverte à la circulation générale ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres jusqu'à celle-ci.

III-2 : Desserte par les réseaux

III-2-1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

III-2-2. Assainissement

A) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant.

B) Eaux pluviales

Chaque constructeur devra prévoir la récupération et l'évacuation sur son terrain par tout système approprié des eaux de ruissellement des toitures et surfaces imperméables.

III-2-3. Réseaux divers

A) Électricité - Téléphone

Le renforcement des lignes aériennes existantes est autorisé. Toutes les lignes nouvelles seront posées sur façades ou enterrées.

C) Réseaux numériques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux,

chambres…) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

III-2-4. Déchets

Sans objet.

Zone UI

Dispositions applicables à la zone UT

Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone

C'est une zone destinée à accueillir les activités touristiques et de loisirs.

Elle comporte deux secteurs :

- un secteur UTa qui regroupe les activités de campings urbains, villages de vacances et les parcs résidentiels de loisirs ;
- un secteur UTb pour gérer les centres de vacances et de loisirs.

Elle comprend un sous-secteur exposé aux risques littoraux et d'inondation qui correspond à un niveau d'aléa pour lequel s'appliquent des limitations à la constructibilité :

- UTa-B1: c'est le sous-secteur exposé au risque de faible aléa de submersion.

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I-1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

I-1-1. Destinations et sous-destinations interdites

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après dans le paragraphe I-1-3. sont interdits.

I-1-2. Usages des sols et natures d'activité interdits

Sans objet.

I-1-3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

A) Dans la zone UT

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et aménagements autorisés et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, à condition qu'ils ne portent pas atteinte au site.

En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : **si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface[15] définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt consultable à l'annexe du présent dossier de PLU**, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, notamment celles précisées ci-dessous**.**

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble situées en zone d'aléa fort incendie de forêt ou en zones d'interface, la prise en compte du risque consiste, d'une part, en la réalisation d'une piste périphérique permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence et, d'autre part, en un recul des constructions quant à la zone d'aléa fort afin de réduire le risque de transmission du feu par onde de chaleur.

A cet effet, la piste périphérique doit :

- être large de 6 m ;
- reliée à la voie publique ;
- libre de tout obstacle entravant la circulation ;

[15] soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

- ne pas constituer un « cul de sac » pour les véhicules de lutte contre l'incendie ;
- être maîtrisée et pérenne ;
- garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

Le recul minimum entre les constructions et la zone d'aléa fort est de 12 m[16]. Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 m de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

Hors opérations d'aménagement, les constructions nouvelles ou changement de destination impliquant un ajout d'enjeux devront être situées au moins à 12 m[1] de l'aléa fort ou de l'interface de l'aléa fort matérialisé sur le document graphique.

Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 m de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

B) Dans le secteur UTa s'ajoutent :

S'ils respectent les normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement :

- les terrains de camping ou de stationnement de caravanes,
- les parcs résidentiels de loisirs destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

S'ils sont strictement liés à l'exploitation des terrains de camping, des villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme et des parcs résidentiels de loisirs :

- Les équipements communs.
- Les constructions destinées à l'habitation uniquement pour des besoins de gardiennage et de logements de fonction.
- Les constructions destinées au commerce et à la restauration.
- Les aménagements et équipements sportifs, ludiques et de loisirs.

C) Dans le secteur UTb s'ajoutent :

Les hébergements touristiques sous la forme de centres de vacances et de loisirs.

S'ils sont strictement liés à l'exploitation des hébergements touristiques :

- Les équipements communs.

[16] Distance à prendre en compte pour réduire la transmission du feu par onde de chaleur, définie dans le massif forestier des Landes de Gascogne par analogie avec les dispositions prévues par l'arrêté du 10 juillet 1987 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie dans les établissements recevant du public.

- Les constructions destinées à l'habitation uniquement pour des besoins de gardiennage et de logements de fonction.
- Les constructions destinées au commerce et à la restauration.
- Les aménagements et équipements sportifs, ludiques et de loisirs.

D) Dans les sous-secteurs affectés par les risques littoraux

La zone est incluse en partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé par arrêté préfectoral du 01/12/2017. Les cartes du PPRL sont annexées au présent dossier de PLU.

Il s'impose aux demandes d'autorisation d'urbanisme situées dans les secteurs identifiés qui doivent respecter les prescriptions inscrites dans le règlement du PPRL annexé au présent PLU.

I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Contrairement aux dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme et dans un souci de préservation des caractéristiques paysagères et architecturales des quartiers, toutes les règles édictées par le présent règlement du PLU s'appliquent à chaque parcelle et non au regard de l'ensemble du projet lorsque celui-ci conduit à une division constitutive de lotissement ou à une division effectuée conformément à un permis de construire, prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Les règles édictées ci-dessous s'appliquent y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la réalisation, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Toute construction, sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul), doit être implantée en retrait par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, avec un recul minimum de 10 mètres.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, aucune distance n'est fixée ;

- pour poursuivre des alignements de façades existants de part et d'autre du terrain d'assiette ;
- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants édifiés à partir d'un retrait différent.

I-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m des limites séparatives.
- Voir au chapitre I-1-3 le paragraphe relatif au risque incendie de forêt.

II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 m.

II-1-4. Emprise au sol des constructions

A) Dans le secteur UTa

L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 15 % de la surface du terrain.

La superficie des emplacements de camping, caravaning, d'hébergement ne doit excéder 70 % de la surface du terrain.

B) Dans le secteur UTb

L'emprise au sol maximale des constructions ne doit pas excéder 25 % de la surface du terrain.

II-1-5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 4,50 mètres mesurée à l'acrotère et 6 mètres au faîtage sauf pour les constructions à usage collectif où elle peut atteindre 6 mètres à l'acrotère pour les toits terrasse et 8 mètres au faîtage.

II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeuble doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

A) Dispositions pour les constructions principales

Elles devront respecter les caractéristiques architecturales suivantes :

- Pour les constructions qui ne seraient pas traitées en toiture terrasse, la pente des toits sera comprise entre 30 et 45% et la couverture sera réalisée en tuiles.
- L'aspect des murs extérieurs sera traité de préférence dans les tons soutenus à même de faciliter l'insertion dans le site.
- Il sera fait au maximum emploi du bois traité dans des teintes sombres ou naturelles. Les parties maçonnées seront traitées dans un matériau unique apparent.

B) Dispositions pour les bâtiments annexes

Les constructions annexes séparées des constructions principales doivent :

- Être couvertes en harmonie avec la construction principale.
- 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.

II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les toits-terrasses, les toits ou les murs végétalisés devront viser la meilleure intégration possible pour s'adapter à leur environnement bâti périphérique. Le choix de la végétalisation retenue (extensive, intensive ou semi-intensive) devra s'appuyer sur les qualités esthétiques des plantes à même d'assurer l'intégration de la construction ainsi revêtue. De même, la toiture des extensions ou celle des prolongements devra être traitée de la même manière que la construction principale.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : « bâtiment basse consommation » (BBC).

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, être enherbées, réalisées en dalles ajourées ou en matériaux perméables, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées naturellement par le terrain. Ceci afin de faciliter un retour à l'état naturel des sols.

II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-3-1. Dispositions générales

A) Dans la zone UT

La préservation des plantations existantes doit être privilégiée.

Les arbres de haute tige existant et les masses végétales significatives doivent être maintenus et seront remplacés, en cas d'incompatibilité avec le projet, par des plantations d'essences locales de valeur équivalent sur l'unité foncière.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50 m^2 de terrain libre, en mélangeant feuillus et conifères. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère.

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 2 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100 m^2 de la superficie affectée à cet usage.

Les dépôts autorisés dans la zone doivent êtres masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

B) Dans le secteur UTa s'ajoutent

Des aménagements paysagers devront limiter l'impact visuel depuis l'extérieur au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir. Ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale, et doivent aboutir, en période estivale, et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à ce que les façades des caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs ne représentent pas plus d'un tiers de ce qui est visible depuis l'extérieur du terrain.

L'aménagement veillera à répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels que caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs sur le périmètre du camping et visibles de l'extérieur.

II-3-2. Surfaces éco-aménageables

Sans objet.

II-4 : Stationnement

II-4-1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- toute construction neuve ;
- tous travaux sur construction existante entrainant une création de plus de 70 m² de surface de plancher ;
- tout changement de destination de tout ou partie d'une construction existante ;
- toute division de logements existants même non soumise à une autorisation d'urbanisme ;
- toute reconstruction après démolition, à l'exception des reconstructions suite à un sinistre.

Le nombre de places sera arrondi, à l'unité supérieur, si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur dans le cas inverse.

II-4-2. Stationnement automobile

A) Dimensions et caractéristiques

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 m.
- largeur : 2,50 m.
- dégagement : 5 ou 6 m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50 m.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est à minima de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements.

B) Normes

Pour rappel, le nombre de places PMR imposé par la réglementation s'ajoute au calcul du nombre de places décrites ci-dessus selon la destination des constructions.

Destinations	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	Par logement : ▪ jusqu'à 60 m^2 de surface de plancher : 1,3 places ▪ plus de 60 m^2 : 1,5 places
Hébergements hôtelier et touristique	▪ Hébergement de plein air : 1 place par tranche complète de 25 m^2 de surface de plancher ou 1 place par emplacement ▪ Hôtel et para-hôtelier : 1 place de stationnement par chambre ou logement ▪ Résidence hôtelière : 1 place de stationnement par appartement

Destinations	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Artisanat et commerces de détail	▪ **Pour une surface de plancher (artisanat et restauration) ou une surface de vente (commerce) inférieure à 50 m² :** 1 place ▪ **Pour une surface de plancher (artisanat et restauration) ou une surface de vente (commerce) comprise entre 50 m² et 100m² :** 2 places ▪ **Pour une surface de plancher (artisanat et restauration) ou une surface de vente (commerce) supérieure à 100 m² :** 1 place pour 25 m². de surface créée
Équipement et service d'intérêt collectif	▪ **1 place pour 50 m² une surface de plancher**

II-4-3. Stationnement des deux roues non motorisés

A) Dimensions et caractéristiques

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisées et poussettes doit être couvert et éclairé.

Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

Cet espace ne pourra pas avoir une surface inférieure à 3 m² et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

B) Normes

Destinations	Normes de stationnement pour deux roues non motorisés
Locaux techniques et industriels des adminis-trations publiques et assimilées	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.

II-4-4. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

Tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie ouverte à la circulation générale ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres jusqu'à celle-ci.

III-2 : Desserte par les réseaux

III-2-1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

III-2-2. Assainissement

A) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant.

B) Eaux pluviales

Chaque constructeur devra prévoir la récupération et l'évacuation sur son terrain par tout système approprié des eaux de ruissellement des toitures et surfaces imperméables.

III-2-3. Réseaux divers

A) Électricité - Téléphone

Le renforcement des lignes aériennes existantes est autorisé. Toutes les lignes nouvelles seront posées sur façades ou enterrées.

C) Réseaux numériques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres…) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

III-2-4. Déchets

Sans objet.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Dispositions applicables à la zone 1AU

Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone

C'est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation et du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

La zone 1AU proprement dite a pour vocation principale l'accueil des logements.

Elle comprend un secteur 1AUp, correspondant au site de la future ZAC du Parc d'hiver, qui permettra d'accueillir de l'habitat, de l'hébergement touristique et certaines activités liées au tourisme et loisirs, ainsi que du commerce. Elle comprend un sous-secteur 1AUpa afin d'y accueillir les constructions les plus importantes.

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I-1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

I-1-1. Destinations et sous-destinations interdites

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après dans le paragraphe I-1-3. sont interdits.

I-1-2. Usages des sols et natures d'activité interdits

Sans objet.

I-1-3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

A) Dans l'ensemble de la zone 1AU

Les constructions à condition qu'elles soient liées à l'une des destinations suivantes :

- habitation ;
- équipements d'intérêt collectif et services publics ;

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qu'elles soient soumises à autorisation préalable, enregistrement ou à déclaration à condition :

- d'être liées aux destinations et sous-destinations autorisées dans la zone ;
- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.

L'urbanisation par tranches successives ne peut être autorisée que si le projet est compatible avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone et n'y fait pas obstacle, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés aux constructions, installations et aménagements autorisés et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

En application de l'article R.111-3 du Code de l'Urbanisme : **si une** construction ou une **opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface[17] définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt consultable à l'annexe du présent dossier de PLU.**
Pour les opérations d'aménagement d'ensemble situées en zone d'aléa fort incendie de forêt ou en zones d'interface matérialisées sur le document graphique, la prise en compte du

[17] soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

risque consiste, d'une part, en la réalisation d'une piste périphérique permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence, d'autre part, en un recul des constructions quant à la zone d'aléa fort afin de réduire le risque de transmission du feu par onde de chaleur.

A cet effet, la piste périphérique doit :

- être large de 6 m ;
- reliée à la voie publique ;
- libre de tout obstacle entravant la circulation ;
- ne pas constituer un « cul de sac » pour les véhicules de lutte contre l'incendie ;
- être maîtrisée et pérenne ;
- garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

Le recul minimum entre les constructions et la zone d'aléa fort est de 12 m[18]. Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 m de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

Hors opérations d'aménagement, les constructions nouvelles ou changement de destination impliquant un ajout d'enjeux devront être situées au moins à 12 m[1] de l'aléa fort ou de l'interface de l'aléa fort matérialisé sur le document graphique.

Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 m de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

B) Dans le sous-secteur 1AUpa, s'ajoutent :

Les constructions à condition qu'elles soient liées à l'une des destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Bureau,
- Hébergement hôtelier et touristique.

I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Les quatre sites composant la zone à urbaniser devront respecter chacun un objectif de réalisation de logements locatifs conventionnés tel que spécifié dans le Document d'Orientation et d'Aménagement et de Programmation (DOAP), soit :

[18] Distance à prendre en compte pour réduire la transmission du feu par onde de chaleur, définie dans le massif forestier des Landes de Gascogne par analogie avec les dispositions prévues par l'arrêté du 10 juillet 1987 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie dans les établissements recevant du public.

- pour le site de Gombaud : 20 % logements locatifs conventionnés, soit la réalisation d'au moins 7 logements ;
- pour le site de Parc d'Hiver : 10 % logements locatifs conventionnés, soit la réalisation d'au moins 35 logements ;
- pour le site Dune de Bourg-Sud : 30 % logements locatifs conventionnés, soit la réalisation d'au moins 12 logements ;
- pour le site de Bestave : 30 % logements locatifs conventionnés, soit la réalisation d'au moins 56 logements.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Contrairement aux dispositions de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme et dans un souci de préservation des caractéristiques paysagères et architecturales des quartiers, toutes les règles édictées par le présent règlement du PLU s'appliquent à chaque parcelle et non au regard de l'ensemble du projet lorsque celui-ci conduit à une division constitutive de lotissement ou à une division effectuée conformément à un permis de construire, prévu à l'article R. 431-24 du Code de l'Urbanisme.

Les règles édictées ci-dessous s'appliquent y compris dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la réalisation, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Toute construction, sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul), doit être implantée en retrait par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, avec un recul minimum de 5 mètres.

Dans le secteur 1AUp, les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement soit en retrait de ce dernier.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, aucune distance n'est fixée.

II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 m.

Toutefois, des constructions pourront être implantées en limite séparative moyennant le respect de l'article II-1-5, 3ième alinéa.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- pour les piscines : elles doivent s'implanter en recul d'au moins 1 m minimum par rapport aux limites latérales et de 3 m minimum par rapport aux limites de fond ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, aucune distance n'est fixée.
- Voir au chapitre I-1-3 le paragraphe relatif au risque incendie de for√™t.

II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

II-1-4. Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

II-1-5. Hauteur des constructions

A) Dans la zone 1AU proprement dite

La hauteur maximale des constructions, prise à l'égout de la toiture, ne peut excéder 6 m et 7 m prise à l'acrotère pour les toitures terrasses-avec un dépassement de 2,50 m pour le faîte des toitures à pentes.

La hauteur des constructions annexes non accolées à la construction principale ne peut excéder 3,50 m au faîtage, 3,00 m à l'égout du toit ou 3,50 m à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Les constructions principales implantées sur limites séparatives ne peuvent excéder, sur ces limites, une hauteur de 3,50 m au faîtage, de 3,00 m à l'égout du toit ou de 3,50 m à l'acrotère pour les toitures terrasses.

B) Dans le secteur 1AUpa

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 11,50 m au faîtage, 9,00 m à l'égout du toit ou 10,00 m à l'acrotère pour les toitures terrasses.

II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeuble doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les constructions devront présenter une simplicité des formes et une unité des matériaux :

- les extensions devront respecter la conception et la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux).
- la toiture devra contenir le volume habitable de la construction : les excroissances en toiture (type «chiens assis» ou autres petits volumes habitables) sont interdits.
- les toitures terrasses sont autorisées.
- les débords de toit sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas 0,50 mètres.
- pour être autorisés, les châssis vitrés de toitures devront résulter d'une conception d'ensemble de la construction démontrant leur justification, au même titre que les autres percements de façades.
- pour les toitures à pans, au minimum de deux,
- les pentes seront inscrites dans une fourchette allant de 35 % à 45 %, elles seront couvertes de tuiles à emboîtement présentant l'aspect de la tuile canal ; couleur uniforme : rouge, rouge vieilli, ou terre cuite. Tout panachage est prohibé.
- les enduits auront une finition talochée, lissé fin ou grattée (les enduits dits rustiques sont prohibés).
- pour le bâti ancien, les enduits de réfection seront à la chaux naturelle,
- la couleur de l'enduit sera blanche, teinte claire ou ocre jaune, ocre, beige.
- les façades des batiments en bardage bois de teinte naturelle ou clair sont autorisées, tout en respectant l'environnement architectural et paysager proche.
- la couleur des menuiseries extérieures et boiseries devra respecter l'environnement architectural et paysager proche.

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. Les modelages importants du sol d'assiette sont interdits : une tolérance de ± 0,60 m est acceptée pour l'adaptation des constructions par rapport au terrain naturel.

Les constructions ne devront pas présenter une façade « aveugle » côté espace public.

Les clôtures devront préserver le caractère « végétal de la commune » et « ouvert des espaces » qui caractérisent les paysages landais :

- pour les clôtures sur voie, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètres, avec une hauteur maximale pour les parties pleines (murs maçonnées, lisses,...) de 0,90 mètres. Un dépassement de 0,20 mètres est autorisé pour les piliers.
- pour les clôtures en limites séparatives, la hauteur maximale est limitée à de 1,80 mètres, avec une hauteur maximale pour les parties pleines (murs maçonnées, lisses,...) de 0,90 mètres.
- le complément entre la partie pleine et la hauteur limite tolérée peut être fait par des lisses bois horizontales ou verticales, non jointives - du grillage - de la ferronnerie - une haie végétale - ou de la brande (cette dernière étant toutefois interdite sur les clôtures en limite de zone N).
- sauf impossibilité technique à démontrer, les coffrets EDF / GAZ / FT - boîte aux lettres seront, encastrés dans les murs bahut ou les piliers d'entrée.

II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les toits-terrasses, les toits ou les murs végétalisés devront viser la meilleure intégration possible pour s'adapter à leur environnement bâti périphérique. Le choix de la végétalisation retenue (extensive, intensive ou semi-intensive) devra s'appuyer sur les qualités esthétiques des plantes à même d'assurer l'intégration de la construction ainsi revêtue. De même, la toiture des extensions ou celle des prolongements devra être traitée de la même manière que la construction principale.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : « bâtiment basse consommation » (BBC).

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, être enherbées, réalisées en dalles ajourées ou en matériaux perméables, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées naturellement par le terrain. Ceci afin de faciliter un retour à l'état naturel des sols.

II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-3-1. Dispositions générales

La préservation des plantations existantes doit être privilégiée.

Les arbres de haute tige existant et les masses végétales significatives doivent être maintenus et seront remplacés, en cas d'incompatibilité avec le projet, par des plantations d'essences locales de valeur équivalent sur l'unité foncière.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50 m^2 de terrain libre, en mélangeant feuillus et conifères. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100 m^2 de la superficie affectée à cet usage.

Toute opération d'aménagement ayant pour effet de créer plus de dix lots ou logements devra prévoir une superficie de 20 % d'espaces verts communs, implantés en priorité en sur largeur des voiries internes à l'opération ou de la voie publique.

II-3-2. Surfaces éco-aménageables

Dans la zone 1AU proprement dite et le secteur 1AUpa, les espaces en pleine terre devront représenter au moins 20% de la superficie de la parcelle accueillant la construction.

II-4 : Stationnement

II-4-1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sont soumis à l'obligation de réaliser les aires de stationnement prévues par cet article :

- toute construction neuve ;
- tous travaux sur construction existante entrainant une création de plus de 70 m² de surface de plancher ;
- tout changement de destination de tout ou partie d'une construction existante ;
- toute division de logements existants même non soumise à une autorisation d'urbanisme ;
- toute reconstruction après démolition, à l'exception des reconstructions suite à un sinistre.

Le nombre de places sera arrondi, à l'unité supérieur, si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur dans le cas inverse.

II-4-2. Stationnement automobile

A) Dimensions et caractéristiques

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 m.
- largeur : 2,50 m.
- dégagement : 5 ou 6 m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50 m.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est à minima de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements.

B) Normes

Pour rappel, le nombre de places PMR imposé par la réglementation s'ajoute au calcul du nombre de places décrites ci-dessus selon la destination des constructions.

Destinations	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	par logement : ▪ jusqu'à 60 m² de surface de plancher : 1,3 place ▪ plus de 60 m² : 1,5 place **Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :** 1 place par logement **Dans le secteur 1AUp**, il pourra être créer des places visiteurs à hauteur de 10 % au maximum du nombre de places nécessaires
Artisanat et commerce de détail **Restauration**	▪ **Pour une surface de plancher (artisanat et restauration) ou une surface de vente (commerce) inférieure à 50 m² :** 1 place ▪ **Pour une surface de plancher (artisanat et restauration) ou une surface de vente (commerce) comprise entre 50 m² et 100m² :** 2 places ▪ **Pour une surface de plancher (artisanat et restauration) ou une surface de vente (commerce) supérieure à 100 m² :** 1 place pour 25 m². de surface créée
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre ou logement
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureau	1 place par tranche complète de 25 m² de surface de plancher
Équipements d'intérêt collectif et services publics	1 place pour 50 m² de surface de plancher

Dans le cadre d'habitat collectif, il pourra être pris en compte le besoin en stationnement pour les visiteurs à hauteur maximale de 10 % du nombre de places à produire pour satisfaire les besoins résidentiels.

II-4-3. Stationnement des deux roues non motorisés

A) Dimensions et caractéristiques

L'espace destiné au stationnement sécurisé des deux roues non motorisées et poussettes doit être couvert et éclairé.

Il doit être constitué d'un ou plusieurs locaux fermés, situés en rez-de-chaussée ou au 1er sous-sol. 50% minimum de la surface totale des locaux doivent être situés en rez-de-chaussée.

Cet espace ne pourra pas avoir une surface inférieure à 3 m² et devra disposer d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre ou la roue de chaque vélo.

B) Normes

Destinations	Normes de stationnement pour deux roues non motorisés
Habitat collectif (à partir de 2 logements)	1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²
Équipements d'intérêt collectif et services publics	A minima 1 place pour 10 employés Prévoir également le stationnement des visiteurs en fonction des besoins.

II-4-4. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain accueillant l'opération, le constructeur devra :

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération,
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc public ou privé voisin distant de moins de 200 m de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition.
- soit apporter la preuve d'une concession à long terme passée avec la commune dans un parc public situé à moins de 200 mètres de l'opération pour les places de stationnement qui lui font défaut.

II-4-5. Dispositions particulières

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations, les règles afférentes à chacune d'entre elles seront appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent.

En cas de réhabilitation de bâtiments existants, d'extension d'une construction, de changement d'affectation ou de destination, le nombre de places à réaliser doit être égal à la différence entre le nombre de places imposé par le règlement et le nombre de places nécessaire à l'utilisation antérieure.

Dans les opérations d'aménagement, il est possible de réaliser un parc de stationnement automobile commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins des occupations ou utilisations du sol autorisées et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Dans le secteur 1AUp, les places réalisées pour les visiteurs pourront être réalisées le long des voies de desserte interne ou bien regroupées et réalisées en matériaux perméables et permettant un retour du sol à l'état naturel.

Dans les opérations d'aménagement mixte, le nombre total de places automobile à créer pourra être réduit de 20% en cas de stationnement mutualisé entre plusieurs activités générant un foisonnement du stationnement compatible avec les différents besoins : habitat, bureaux, commerces et artisanat, équipement et service public. L'ensemble des places est regroupé dans un même parc de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

III-1-1. Dispositions pour les accès

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

A) Accès

Dans le cas de création, tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie ouverte à la circulation générale ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres jusqu'à celle-ci. Tout portail d'accès devra être en recul de 5 mètres depuis la limite du domaine public. Les passages sous porches ne peuvent avoir une hauteur inférieure à 3,50 mètres.

B) Bandes d'accès ou servitudes de passage

Les bandes d'accès ou servitudes de passage ne peuvent desservir plus de 3 lots ou logements. Elles devront disposer d'une bande de roulement de 3,50 mètres en tout point.

Ces dispositions s'entendent pour tout projet nouveau de construction ou d'aménagement (déclaration préalable en vue de lotir ou permis d'aménager), mais également dans le cas où il serait construit un ou plusieurs nouveaux lots ou logements desservis par une bande d'accès ou une servitude existante.

Dans le cas où la bande d'accès ou la servitude de passage constitue un cul de sac de plus de 60 mètres, lorsqu'elles ne desservent qu'un seul lot ou logement, leur largeur minimale sera de 3,50 mètres et le demi-tour devra être aménagé sur la parcelle. Lorsqu'elles desservent un projet de 3 lots et ou 3 logements celles-ci devront être doté d'un dispositif de retournement choisi parmi les solutions présentées à l'article 13 « Voies et accès » des dispositions générales du présent règlement.

III-1-2. Dispositions pour les voies

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale est soumise aux conditions suivantes :

- Les voies desservant de 3 à 7 lots ou logements disposeront d'une bande de roulement dont la largeur devra être de 5 mètres en tout point.
- A partir de 8 lots ou logements desservis, la largeur de la bande de roulement devra être de 5 mètres. Elle devra être complétée d'un emplacement pour les déplacements doux (piétons, vélos, etc.) dont la largeur ne pourra être inférieure à 1,50 mètres en tout point.

Les voies en impasse de plus de 60 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour. Le dispositif de retournement sera choisi parmi les solutions présentées à l'article 13 « Voies et accès » des dispositions générales du présent règlement.

Les caractéristiques techniques à respecter par les voies sont décrites à l'article 13 « Voies et accès » des dispositions générales du présent règlement.

III-2 : Desserte par les réseaux

Toute construction nouvelle est conditionnée par le renforcement des réseaux (eau, électricité, assainissement), à la charge de l'aménageur.

III-2-1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

III-2-2. Assainissement

A) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant.

B) Eaux pluviales

Chaque constructeur devra prévoir la récupération et l'évacuation sur son terrain par tout système approprié des eaux de ruissellement des toitures et surfaces imperméables.

III-2-3. Réseaux divers

A) Électricité - Téléphone

Le renforcement des lignes aériennes existantes est autorisé. Toutes les lignes nouvelles seront posées sur façades ou enterrées.

B) Télédiffusion

Dans les lotissements et groupes d'habitations les constructeurs devront prévoir des gaines souterraines de télédiffusion conformes aux textes en vigueur.

C) Réseaux numériques

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres…) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

III-2-4. Déchets

Les lotissements, les groupes d'habitations et les constructions d'habitat collectif devront être pourvus d'un emplacement destiné à regrouper les conteneurs de déchets ménagers.

Cet emplacement les dimensions nécessaires pour recevoir les conteneurs de déchets résiduels et les conteneurs de tri sélectif. Son aménagement devra être conforme aux prescriptions de l'autorité compétente en matière de gestion et de traitement des déchets et être d'accès facile, pour les usagers, et pour la sortie des conteneurs lors de la présentation à la collecte.

Pour le secteur 1AUp il n'y aura que 2 emplacements dédiés à l'accueillir des conteneurs semi enterré pour la collecte de déchets pour l'ensemble des constructions.

Zone 1AU

Dispositions applicables à la zone 2AUy

Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone 2AUy

La zone 2AU concerne des secteurs de la commune destinés à être urbanisés à moyen terme et dont la capacité actuelle des voies et réseaux n'est pas suffisante pour desservir les constructions qui y seront implantées, compte tenu de la nature des projets envisagés. Le secteur concerné est le quartier de la Vignotte qui vise à créer une zone d'activités.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones sera subordonnée à une adaptation du PLU, qui permettra ainsi la mise en œuvre du projet.

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I-1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

I-1-1. Destinations et sous-destinations interdites

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après dans le paragraphe I-1-3. sont interdits.

I-1-2. Usages des sols et natures d'activité interdits

Sans objet.

I-1-3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Les installations, ouvrages techniques, et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.publics ou d'intérêts collectifs.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leur réalisation soit liée :

- à la réalisation de travaux de constructions admis dans la zone ;
- ou à des aménagements paysagers ;
- ou à des aménagements hydrauliques ;
- ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public.

En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : **si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface[19] définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt consultable à l'annexe du présent dossier de PLU**, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, notamment celles précisées ci-dessous**.**

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble situées en zone d'aléa fort incendie de forêt ou en zones d'interface, la prise en compte du risque consiste, d'une part, en la réalisation d'une piste périphérique permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence et, d'autre part, en un recul des constructions quant à la zone d'aléa fort afin de réduire le risque de transmission du feu par onde de chaleur.

A cet effet, la piste périphérique doit :

- être large de 6 m ;
- reliée à la voie publique ;

[19] soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

- libre de tout obstacle entravant la circulation ;
- ne pas constituer un « cul de sac » pour les véhicules de lutte contre l'incendie ;
- être maîtrisée et pérenne ;
- garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

Le recul minimum entre les constructions et la zone d'aléa fort est de 12 m[20]. Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 m de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

Hors opérations d'aménagement, les constructions nouvelles ou changement de destination impliquant un ajout d'enjeux devront être situées au moins à 12 m[1] de l'aléa fort ou de l'interface de l'aléa fort matérialisé sur le document graphique.

Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 m de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.
d'explosion.

I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Sans objet.

II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

[20] Distance à prendre en compte pour réduire la transmission du feu par onde de chaleur, définie dans le massif forestier des Landes de Gascogne par analogie avec les dispositions prévues par l'arrêté du 10 juillet 1987 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie dans les établissements recevant du public.

II-1-4. Emprise au sol des constructions

Sans objet.

II-1-5. Hauteur des constructions

Sans objet.

II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans objet.

II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet.

II-4 : Stationnement

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet.

III-2 : Desserte par les réseaux

Sans objet.

Dispositions applicables aux zones agricoles

Dispositions applicables à la zone A

Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone A

La zone A est une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

La protection de ces activités et la pérennité des exploitations imposent que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Elle concerne un ensemble de clairières de culture de tailles très dissemblables, dispersées sur la partie Est du territoire communal, au cœur du massif forestier.

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I-1 Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

I-1-1. Destinations et sous-destinations interdites

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après dans le paragraphe I-1-3. sont interdits.

I-1-2. Usages des sols et natures d'activité interdits

Sans objet.

I-1-3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Les constructions à usage d'exploitation agricole.

Le logement, à condition d'être lié et nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole et sous réserve d'être implanté à une distance inférieure à 100 m des bâtiments constituant le siège d'exploitation.

Sont autorisés les bâtiments de stockage et de transformation de produits agricoles ainsi que les points de vente sous réserve qu'ils soient directement liés à une activité agricole existante et sous réserve que l'activité agricole reste la principale.

La réfection, la démolition/reconstruction à l'identique, ainsi que l'extension des constructions principales à vocation d'habitat à condition qu'elle soit limitée à 20 % de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU et à un maximum de 40 m^2.

La construction d'une seule annexe (hors piscine) à compter de la date d'approbation du PLU, à condition que la surface de plancher n'excède pas 30 m^2 et que leur implantation soit limitée par rapport à l'habitation à 30 m maximum.

Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, à condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole (unité de méthanisation, CINASPIC...).

Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient liés à l'activité agricole et sous réserve de justifier des précautions préalables, prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'activité agricole.

En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : **si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en**

zones d'aléa fort ou en zones d'interface[21] définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt consultable à l'annexe du présent dossier de PLU, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, notamment celles précisées ci-dessous**.**

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble situées en zone d'aléa fort incendie de forêt ou en zones d'interface, la prise en compte du risque consiste, d'une part, en la réalisation d'une piste périphérique permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence et, d'autre part, en un recul des constructions quant à la zone d'aléa fort afin de réduire le risque de transmission du feu par onde de chaleur.

A cet effet, la piste périphérique doit :

- être large de 6 m ;
- reliée à la voie publique ;
- libre de tout obstacle entravant la circulation ;
- ne pas constituer un « cul de sac » pour les véhicules de lutte contre l'incendie ;
- être maîtrisée et pérenne ;
- garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

Le recul minimum entre les constructions et la zone d'aléa fort est de 12 m[22]. Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 m de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

Hors opérations d'aménagement, les constructions nouvelles ou changement de destination impliquant un ajout d'enjeux devront être situées au moins à 12 m[1] de l'aléa fort ou de l'interface de l'aléa fort matérialisé sur le document graphique.

Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 m de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

[21] soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.
[22] Distance à prendre en compte pour réduire la transmission du feu par onde de chaleur, définie dans le massif forestier des Landes de Gascogne par analogie avec les dispositions prévues par l'arrêté du 10 juillet 1987 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie dans les établissements recevant du public.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions seront implantées à :

- 35 m de l'axe de la RD 44, RD 626, RD 652, RD 87, RD 329 (hors agglomération) ;
- 5 m de l'alignement actuel ou projeté des autres voies et emprises publiques et des autres voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, aucune distance n'est fixée ;
- pour poursuivre des alignements de façades existants de part et d'autre du terrain d'assiette ;
- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants édifiés à partir d'un retrait différent.

II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance ne pouvant être inférieure à 3 m.

Seules les constructions annexes non habitables peuvent être implantées en limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, aucune distance n'est fixée.

II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 4 mètres et supérieure à 100 mètres.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, aucune distance n'est fixée.

II-1-4. Emprise au sol des constructions

Sans objet.

II-1-5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions principales destinées à l'habitation, prise à l'égout de la toiture, ne peut excéder 6 m et 7 m prise à l'acrotère pour les toitures terrasses avec un dépassement de 2,50 m pour le faîte des toitures à pentes.

La hauteur des constructions annexes non accolées à la construction principale ne peut excéder 3,50 m au faîtage, 3,00 m à l'égout du toit ou 3,50 m à l'acrotère pour les toitures terrasses.

La hauteur des bâtiments d'exploitation ne peut excéder 12,50 mètres au faîtage, 9 mètres à l'égout des toitures ou 10 mètres à l'acrotère des toitures terrasses.

II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeuble doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les constructions devront présenter une simplicité des formes et une unité des matériaux :

- les extensions devront respecter la conception et la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux).
- la toiture devra contenir le volume habitable de la construction : les excroissances en toiture (type «chiens assis» ou autres petits volumes habitables) sont interdits.
- pour être autorisés, les châssis vitrés de toitures devront résulter d'une conception d'ensemble de la construction démontrant leur justification, au même titre que les autres percements de façades.
- les pentes des toitures en matériau tuiles seront inscrites dans une fourchette allant de 35 % à 45 %.
- pour les toitures neuves, les tuiles devront être des tuiles à emboîtement présentant l'aspect de la tuile canal ; couleur uniforme : rouge, rouge vieilli, tout panachage est prohibé.
- les débords de toit sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas 0,50 mètres.
- les enduits auront une finition talochée, lissé fin ou grattée (les enduits dits rustiques sont prohibés)
- pour le bâti ancien, les enduits de réfection seront à la chaux naturelle.
- la couleur de l'enduit sera blanche, teinte claire ou ocre jaune, ocre, beige,

- les façades des batiments en bardage bois de teinte naturelle ou clair sont autorisées, tout en respectant l'environnement architectural et paysager proche.
- la couleur des menuiseries extérieures et boiseries devra respecter l'environnement architectural et paysager proche.

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. Les modelages importants du sol d'assiette sont interdits : une tolérance de ± 0,60 m est acceptée pour l'adaptation des constructions par rapport au terrain naturel.

Les constructions ne devront pas présenter une façade « aveugle » côté espace public.

Les clôtures devront préserver le caractère « végétal de la commune » et « ouvert des espaces » qui caractérisent les paysages landais.

II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les toits-terrasses, les toits ou les murs végétalisés devront viser la meilleure intégration possible pour s'adapter à leur environnement bâti périphérique. Le choix de la végétalisation retenue (extensive, intensive ou semi-intensive) devra s'appuyer sur les qualités esthétiques des plantes à même d'assurer l'intégration de la construction ainsi revêtue. De même, la toiture des extensions ou celle des prolongements devra être traitée de la même manière que la construction principale.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : « bâtiment basse consommation » (BBC).

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, être enherbées, réalisées en dalles ajourées ou en matériaux perméables, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées naturellement par le terrain. Ceci afin de faciliter un retour à l'état naturel des sols.

II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-3-1. Dispositions générales

La préservation des plantations existantes doit être privilégiée.

Les arbres de haute tige existant et les masses végétales significatives doivent être maintenus et seront remplacés, en cas d'incompatibilité avec le projet, par des plantations d'essences locales de valeur équivalent sur l'unité foncière.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50 m^2 de terrain libre, en mélangeant feuillus et conifères. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100 m^2 de la superficie affectée à cet usage.

II-3-2. Surfaces éco-aménageables

Sans objet.

II-4 : Stationnement

II-4-1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places sera arrondi, à l'unité supérieur, si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur dans le cas inverse.

II-4-2. Stationnement automobile

A) Dimensions et caractéristiques

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 m.
- largeur : 2,50 m.
- dégagement : 5 ou 6 m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50 m.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est à minima de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements.

B) Normes

Pour rappel, le nombre de places PMR imposé par la réglementation s'ajoute au calcul du nombre de places décrites ci-dessus selon la destination des constructions.

Destinations	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	par logement : ▪ jusqu'à 60 m² de surface de plancher : 1,3 place ▪ plus de 60 m² : 1,5 place **Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :** 1 place par logement
Équipement et service d'intérêt collectif	▪ **1 place pour 50 m² une surface de plancher**

II-4-3. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

Tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie ouverte à la circulation générale ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres jusqu'à celle-ci.

Les voies en impasse de plus de 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

III-2 : Desserte par les réseaux

III-2-1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

III-2-2. Assainissement

A) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant.

Toutefois en l'absence de réseau collectif, 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, aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), 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 leur réalisation.

B) Eaux pluviales

Chaque constructeur devra prévoir la récupération et l'évacuation sur son terrain par tout système approprié des eaux de ruissellement des toitures et surfaces imperméables.

III-2-3. Réseaux divers

A) Électricité - Téléphone

Le renforcement des lignes aériennes existantes est autorisé. Toutes les lignes nouvelles seront posées sur façades ou enterrées.

B) Télédiffusion

Sans objet.

C) Réseaux numériques

Toute construction nouvelle à vocation d'habitation devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres…) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

III-2-4. Déchets

Sans objet.

Zone A

Dispositions applicables aux zones naturelles

Dispositions applicables à la zone N

Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone N

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

La très grande partie de la zone N est composée d'espaces destinés à rester « naturels » et devant être strictement protégés. Toutefois, elle comprend aussi plusieurs secteurs artificialisés et aménagés, regroupant un certain nombre de constructions.

Cette zone comprend aussi un secteur bordant le Courant qui est directement exposé aux risques littoraux, notamment submersion et inondation, et qui est voué à rester inconstructible. En outre, elle intègre une large partie du massif forestier qui est concerné par le risque incendie et sur lequel s'applique des prescriptions.

En outre, elle comprend également 9 secteurs :

- le secteur Nae correspondant au site de l'aérodrome ;
- le secteur Ne qui regroupe les espaces naturels ayant la vocation de corridor écologique et les parcelles destinées à être valorisées dans le cadre d'une compensation écologique ;
- le secteur Nd, dédié aux installations de traitement et de stockage de déchets ;
- le secteur Nm, délimitant la zone réservée aux activités militaires, appelée « DGA Essais de missiles ».
- le secteur Ngv qui est l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- le secteur Npl délimitant la plage urbaine de Mimizan ;
- le secteur Ntc, dédié aux aires naturelles de camping ;
- le secteur Ntg qui correspond à l'emprise du site du golf.
- Le secteur Ntl qui correspond au site de Cap Ariou, au bord du lac d'Aureilhan-Mimizan.

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

I-1-1. Destinations et sous-destinations interdites

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après dans le paragraphe I-1-3. sont interdits.

I-1-2. Usages des sols et natures d'activité interdits

Sans objet.

I-1-3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

A) Dans la zone N proprement dite, hors secteurs Nae, Ne, Ngv, Nm, Ntc, Ntg, Ntl, Npl

Les constructions nouvelles liées à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel et qu'il s'agisse d'installations légères conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Les constructions et installations à conditions qu'elles soient nécessaires à l'exploitation sylvicole et à la gestion de la forêt, à l'exclusion de toute activité de services ou artisanale (entrepreneurs de travaux forestiers, scieries, ...).

La réfection, la démolition/reconstruction à l'identique, ainsi que l'extension des constructions principales à vocation d'habitat à condition qu'elle soit limitée à 20 % de la surface de plancher de la construction existante à la date d'approbation du PLU et à un maximum de 40 m^2.

La construction d'une seule annexe (hors piscine) à compter de la date d'approbation du PLU, à condition que l'emprise au sol n'excède pas 30 m^2 et que leur implantation soit limitée par rapport à l'habitation à 25 mètres maximum.

Les travaux, affouillements et exhaussements à condition :

- qu'ils soient liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone,
- qu'ils permettent de lutter ou de réduire le risque d'érosion dunaire, de recul du trait de côte, de mouvement de terrain, de submersion ou d'inondation.
- qu'ils soient liés à l'amélioration de la desserte par les réseaux primaires ou numériques ou à leur raccordement et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

Les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : **si une construction ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface[23] définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt consultable à l'annexe du présent dossier de PLU**, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, notamment celles précisées ci-dessous**.**

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble situées en zone d'aléa fort incendie de forêt ou en zones d'interface, la prise en compte du risque consiste, d'une part, en la réalisation d'une piste périphérique permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence et, d'autre part, en un recul des constructions quant à la zone d'aléa fort afin de réduire le risque de transmission du feu par onde de chaleur.

A cet effet, la piste périphérique doit :

- être large de 6 m ;
- reliée à la voie publique ;
- libre de tout obstacle entravant la circulation ;
- ne pas constituer un « cul de sac » pour les véhicules de lutte contre l'incendie ;
- être maîtrisée et pérenne ;
- garantir un accès au massif tous les 500 m minimum.

Le recul minimum entre les constructions et la zone d'aléa fort est de 12 m[24]. Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 m de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

Hors opérations d'aménagement, les constructions nouvelles ou changement de destination impliquant un ajout d'enjeux devront être situées au moins à 12 m[1] de l'aléa fort ou de l'interface de l'aléa fort matérialisé sur le document graphique.

Toute construction de bâtiment industriel doit être implantée à au moins 20 m de tout peuplement résineux. Cette distance est portée à 30 m pour les installations classées soumises à déclaration ou à autorisation, constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

B) Dans le secteur Nae

Les constructions et occupations du sol à condition qu'elles soient liées :

- à l'exploitation et au fonctionnement de l'aérodrome et de l'hélistation, conformément aux dispositions du L121-4 du code de l'urbanisme.
- A l'habitation, si elle :
  - est destinée au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations

[23] **soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.**
[24] **Distance à prendre en compte pour réduire la transmission du feu par onde de chaleur, définie dans le massif forestier des Landes de Gascogne par analogie avec les dispositions prévues par l'arrêté du 10 juillet 1987 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie dans les établissements recevant du public.**

implantées sur la parcelle ou des équipages des aéronefs liées à la sécurité civile,

- ne dépasse pas une surface de plancher de 100 m² ;
- est intégrée dans le volume du bâtiment sauf règlementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité.

C) Dans le secteur Ne

Les aménagements et les travaux à condition qu'elles soient liées à l'entretien ou à la remise en état des corridors écologiques ou qu'ils participent à réduire les risques d'inondation des ruisseaux et des cours d'eau.

Les constructions nouvelles liées à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone, à condition que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel et qu'il s'agisse d'installations légères conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

D) Dans le secteur Nd

Les constructions, installations et aménagements, y compris les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition qu'ils soient nécessaires et liés au fonctionnement des installations de traitement et de stockage de déchets et des chenils municipaux et/ou intercommunaux, que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel et que soient prises toutes les dispositions en ce sens.

E) Dans le secteur Ngv

Les constructions, installations et aménagements à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement de l'aire d'accueil des Gens du Voyage et que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel et qu'il s'agisse d'installations légères conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

F) Dans le secteur Nm

Sur ce site sont uniquement autorisés les constructions, installations et modes particuliers d'utilisation du sol nécessaires au bon fonctionnement de l'activité du site « DGA Essais de missiles », aux activités militaires et aux activités sylvicoles.

G) Dans le secteur Npl

Sur ce site sont uniquement autorisés :

- 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 sentes 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 ainsi que 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 constructions ou installations à condition qu'ils soient nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ou aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables.

- Les travaux et aménagements à condition qu'ils permettent de lutter ou de réduire le risque d'érosion dunaire, de recul du trait de côte, de mouvement de terrain, de submersion ou d'inondation.
- La rénovation des bâtiments existants à condition qu'elle ne soit pas interdite par l'application des dispositions du règlement du PPRN, notamment dans les zones d'aléa fort aux risques littoraux.
- Sous réserve qu'ils s'insèrent bien dans le site, que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, qu'ils permettent un retour à l'état naturel du site, et qu'ils obtiennent le cas échéant l'autorisation d'occupation temporaire de la part des services gestionnaires du domaine public, de façon ponctuelle les installations et constructions légères démontables ou installations temporaires liées à la petite restauration durant la saison touristique (installations temporaires touristiques de type buvette, restauration rapide, …) dont le caractère est temporaire et précaire, et dans une limite de 150 m² d'emprise au sol par installation (50 m² par bâti et 100 m² par terrasse couverte). Le nombre de cabanes de plage dont la présence est non liée à l'eau (petite restauration) est limité à 6.

Le règlement graphique identifie les éléments de patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état de la dune embryonnaire au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Au sein des secteurs identifiés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme, toute installation ou construction est interdite.

H) Dans le secteur Ntc

A condition qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés ni la qualité des paysages et que les aménagements respectent un principe de réversibilité et d'intégration environnementale, les campings ne pouvant accueillir que :

- Des tentes ou des caravanes comme mode d'hébergement (excluant toute implantation d'habitation légère de loisirs ou de résidence mobile),
- L'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions et aménagements suivants s'ils sont strictement liés à l'exploitation des terrains de camping :

- Les équipements communs.
- Les constructions destinées à l'habitation uniquement pour des besoins de gardiennage et de logements de fonction.
- Les constructions destinées au commerce et à la restauration.
- Les aménagements et équipements sportifs, ludiques et de loisirs.
- Les travaux d'entretien ou de réfection des constructions existantes liées et nécessaires à la gestion de la zone (sanitaires, ...).

I) Dans le secteur Ntg

Les espaces verts et parcours constitutifs d'un golf, ainsi que les voies nécessaires à sa desserte, ouverts au public, à condition que les projets proposent un aménagement cohérent ne compromettant pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de moins de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés aux occupations du sol autorisées à l'alinéa ci-dessus, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au site.

L'extension des constructions et installations (club-house et bâtiments de direction, maintenance et gardiennage, aires de stationnement ouvertes au public), à condition qu'elles soient

nécessaires aux activités visées aux alinéas ci-dessus et qu'elle soit limitée à une seule fois et pour une surface plancher totale de 40 m^2 au maximum à partir de la date d'approbation du PLU.

J) Dans le secteur Ntl

La réhabilitation et le réaménagement des constructions existantes à condition qu'elles soient liées à l'hébergement touristique.

Les constructions autorisées dans cette zone devront être limitées à la surface de plancher des bâtiments existants.

S'ils sont strictement liés à l'exploitation des hébergements touristiques :

- Les équipements communs.
- Les constructions destinées à l'habitation uniquement pour des besoins de gardiennage et de logements de fonction.
- Les constructions destinées au commerce et à la restauration.
- Les aménagements et équipements sportifs, ludiques et de loisirs.

I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Hors secteur Npl, les constructions seront implantées à :

- 35 mètres de l'axe des RD 44, RD 626, RD 652, RD 87, RD 329 (hors agglomération) ;
- 5 m de l'alignement actuel ou projeté des autres voies et emprises publiques et des autres voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, aucune distance n'est fixée ;
- pour poursuivre des alignements de façades existants de part et d'autre du terrain d'assiette ;
- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants édifiés à partir d'un retrait différent.

II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Hors secteur Npl, toute construction doit être implantée à une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Seules les constructions annexes non habitables peuvent être implantées en limites séparatives.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, aucune distance n'est fixée.
- Voir au chapitre I-1-3 le paragraphe relatif au risque incendie de forêt.

II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à 4 mètres et supérieure à 25 mètres.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, aucune distance n'est fixée.

II-1-4. Emprise au sol des constructions

Dans la zone N proprement dite, hors secteurs Nae, Ne, Ngv, Nm, Ntc, Ntg, Ntl : sans objet.

Dans le secteur Nd, l'emprise au sol des constructions (plateformes et quais de déchargement exclus) ne pourra pas dépasser 10% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur Npl, l'emprise au sol des constructions et installations ne pourra pas dépasser :

- 10% de la superficie de l'unité foncière
- et concernant les installations et constructions légères démontables ou installations temporaires liées à la petite restauration durant la saison touristique, 150 m² par installation (50 m² par bâti et 100 m² par terrasse couverte)

II-1-5. Hauteur des constructions

La hauteur absolue des constructions ne peut excéder 12,50 mètres, hors secteur Npl

La hauteur des annexes ne peut excéder 4 mètres au faîtage et 3,50 mètres lorsque ces annexes sont implantés sur les limites séparatives, hors secteur Npl.

Dans le secteur Npl :

La hauteur maximale des constructions, prise à l'égout de la toiture, ne peut excéder 3.5 mètres par rapport au sol naturel. Les cabanes de plage situées sur le sable seront obligatoirement installées sur pilotis pour assurer leur stabilité notamment en cas de forte marée.

Des hauteurs autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain ni à l'environnement naturel dans lequel elle s'inscrit.
- pour certains éléments techniques à condition qu'ils soient indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, aucune distance n'est fixée.

II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeuble doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Pour les constructions à caractère patrimonial identifiées au titre de l'**article L151-19 du Code de l'Urbanisme**, telles que décrites dans le cahier de préconisations architecturales joint ci-après**,** les interventions respecteront les prescriptions dudit cahier.

Les constructions devront présenter une simplicité des formes et une unité des matériaux :

- les extensions devront respecter la conception et la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux).
- la toiture devra contenir le volume habitable de la construction : les excroissances en toiture (type « chiens assis » ou autres petits volumes habitables) sont interdits.
- pour être autorisés, les châssis vitrés de toitures devront résulter d'une conception d'ensemble de la construction démontrant leur justification, au même titre que les autres percements de façades.
- les pentes des toitures en matériau tuiles seront inscrites dans une fourchette allant de 35 % à 45 %.
- pour les toitures neuves, les tuiles devront être des tuiles à emboîtement présentant l'aspect de la tuile canal : couleur uniforme : rouge, rouge vieilli. Tout panachage est prohibé.
- les débords de toit sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas 0,50 mètres.

- les enduits auront une finition talochée, lissé fin ou grattée (les enduits dits rustiques sont prohibés).
- pour le bâti ancien, les enduits de réfection seront à la chaux naturelle.
- la couleur de l'enduit sera blanche, teinte claire ou ocre jaune, ocre, beige.
- les façades des batiments en bardage bois de teinte naturelle ou clair sont autorisées, tout en respectant l'environnement architectural et paysager proche.
- la couleur des menuiseries extérieures et boiseries devra respecter l'environnement architectural et paysager proche.

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. Les modelages importants du sol d'assiette sont interdits : une tolérance de ± 0,60 mètre est acceptée pour l'adaptation des constructions par rapport au terrain naturel.

Les constructions ne devront pas présenter une façade « aveugle » côté espace public.

Les clôtures devront préserver le caractère « végétal de la commune » et « ouvert des espaces » qui caractérisent les paysages landais.

II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...).

L’orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d’énergie.

Les toits-terrasses, les toits ou les murs végétalisés devront viser la meilleure intégration possible pour s’adapter à leur environnement bâti périphérique. Le choix de la végétalisation retenue (extensive, intensive ou semi-intensif) devra s’appuyer sur les qualités esthétiques des plantes à même d’assurer l’intégration de la construction ainsi revêtue. De même, la toiture des extensions ou celle des prolongements devra être traitée de la même manière que la construction principale.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : « bâtiment basse consommation » (BBC).

Les capteurs d’énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, être enherbées, réalisées en dalles ajourées ou en matériaux perméables, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées naturellement par le terrain. Ceci afin de faciliter un retour à l’état naturel des sols.

II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-3-1. Dispositions générales

La préservation des plantations existantes doit être privilégiée.

Les arbres de haute tige existant et les masses végétales significatives doivent être maintenus et seront remplacés, en cas d'incompatibilité avec le projet, par des plantations d'essences locales de valeur équivalent sur l'unité foncière.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50 m^2 de terrain libre, en mélangeant feuillus et conifères. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100 m^2 de la superficie affectée à cet usage.

II-3-2. Surfaces éco-aménageables

Sans objet.

II-4 : Stationnement

II-4-1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places sera arrondi, à l'unité supérieur, si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur dans le cas inverse.

II-4-2. Stationnement automobile

A) Dimensions et caractéristiques

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres
- dégagement : 5 ou 6 mètres si la largeur est supérieure ou égale à 2,50 mètres

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est à minima de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements.

B) Normes

Pour rappel, le nombre de places PMR imposé par la réglementation s'ajoute au calcul du nombre de laces décrites ci-dessus selon la destination des constructions.

Destinations	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Habitation	Par logement : • jusqu'à 60 m² de surface de plancher : 1,3 place • plus de 60 m² : 1,5 place **Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État :** 1 place par logement
Équipement et service d'intérêt collectif	1 place pour 50 m² une surface de plancher.

II-4-3. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

Tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie ouverte à la circulation générale ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres jusqu'à celle-ci.

Les voies en impasse de plus de 50 mètres doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

III-2 : Desserte par les réseaux

III-2-1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

III-2-2. Assainissement

A) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant.

Toutefois en l'absence de réseau collectif, (camping La Lande et aire des gens du voyage) 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, aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), 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 leur réalisation.

B) Eaux pluviales

Chaque constructeur devra prévoir la récupération et l'évacuation sur son terrain par tout système approprié des eaux de ruissellement des toitures et surfaces imperméables.

III-2-3. Réseaux divers

A) Électricité - Téléphone

Le renforcement des lignes aériennes existantes est autorisé. Toutes les lignes nouvelles seront posées sur façades ou enterrées.

B) Télédiffusion

Sans objet.

C) Réseaux numériques

Toute construction nouvelle, à vocation d'habitation, devra pouvoir être raccordée aux réseaux à très haut débit (THD) quand ils existent. En conséquence, il conviendra de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

III-2-4. Déchets

Sans objet.

Dispositions applicables à la zone NER

Rappel du rapport de présentation – Caractère de la zone NER

La zone NER est une zone de richesses environnementales, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne la partie du territoire communal sur le littoral océanique désigné par la collectivité comme des espaces et milieux à préserver au titre de l'article L.121-23 du Code de l'Urbanisme.

Elle inclut également la partie du territoire communal sur le littoral désigné par la collectivité comme la bande littorale au titre de l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme.

Elle comprend aussi les secteurs les plus exposés aux risques littoraux, dont celui du recul du trait de côte, ainsi qu'aux inondations en bordure du Courant et qui sont voués à rester inconstructibles. En outre, elle intègre une partie du massif forestier qui est concerné par le risque incendie et sur lequel s'applique des prescriptions.

C'est la zone où les restrictions pesant sur toutes les formes d'aménagement, conformément à la réglementation en vigueur sont les plus fortes.

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

I-1 : Destinations et sous-destinations, usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés ou soumis à des conditions particulières

I-1-1. Destinations et sous-destinations interdites

Toutes les destinations et sous-destinations, ainsi que les usages et affectations des sols non mentionnés ci-après dans le paragraphe I-1-3. sont interdits.

I-1-2. Usages des sols et natures d'activité interdits

Sans objet.

I-1-3. Modes d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

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 sentes 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 ainsi que 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 et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

La réfection des cabanes forestières existantes.

À 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 ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- 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 reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L.341-1 et L.341-2 du code de l'environnement.

Dans la bande littorale, telle que définie en application de l'article L121-16 du code l'urbanisme :

- Les constructions ou installations à condition qu'ils soient nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ou aux ouvrages de raccordement aux réseaux publics de transport ou de distribution d'électricité des installations marines utilisant des énergies renouvelables.
- Les travaux et aménagements à condition qu'ils permettent de lutter ou de réduire le risque d'érosion dunaire, de recul du trait de côte, de mouvement de terrain, de submersion ou d'inondation.
- La rénovation des bâtiments existants à condition qu'elle ne soit pas interdite par l'application des dispositions du règlement du PPRN, notamment dans les zones d'aléa fort aux risques littoraux.

En application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme : **si une** construction ou une **opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface[25] définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt consultable à l'annexe du présent dossier de PLU,** sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et la zone d'aléa, réduite à 6 mètres dans le cas de l'existence d'une voie périphérique. Cette bande pourra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur les parcelles riveraines dans la zone naturelle N attenante. Elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie[26] et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

I-2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

II-1 : Volumétrie et implantation des constructions

II-1-1. Implantation des constructions par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Les constructions seront implantées à :

- 35 m de l'axe de la RD 44, RD 626, RD 652, RD 87, RD 329 (hors agglomération) ;
- 5 m de l'alignement actuel ou projeté des autres voies et emprises publiques et des autres voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

[25] soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.
[26] Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, aucune distance n'est fixée ;
- pour poursuivre des alignements de façades existants de part et d'autre du terrain d'assiette ;
- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants édifiés à partir d'un retrait différent.

II-1-2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée à une distance ne pouvant être inférieure à 3 m.

Des implantations autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, aucune distance n'est fixée.
- voir au chapitre I-1-3 le paragraphe relatif au risque incendie de forêt.

II-1-3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

II-1-4. Emprise au sol des constructions

Sans objet.

II-1-5. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, prise à l'égout de la toiture, ne peut excéder 4 mètres et 5 mètres prise à l'acrotère pour les toitures terrasses.

Des hauteurs autres que celles définies précédemment peuvent être requises dans les cas suivants :

- dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain ni à l'environnement naturel dans lequel elle s'inscrit.
- pour certains éléments techniques à condition qu'ils soient indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, sous réserve d'une justification d'intégration au site urbain, aucune distance n'est fixée.

II-2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II-2-1. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

Les constructions, restaurations, agrandissements, adjonctions d'immeuble doivent être conçus de façon à s'insérer dans la structure existante et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

Les constructions devront présenter une simplicité des formes et une unité des matériaux :

- les extensions devront respecter la conception et la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux).
- la toiture devra contenir le volume habitable de la construction : les excroissances en toiture (type « chiens assis » ou autres petits volumes habitables) sont interdits.
- pour être autorisés, les châssis vitrés de toitures devront résulter d'une conception d'ensemble de la construction démontrant leur justification, au même titre que les autres percements de façades.
- les pentes des toitures en matériau tuiles seront inscrites dans une fourchette allant de 35 % à 45 %.
- pour les toitures neuves, les tuiles devront être des tuiles à emboîtement présentant l'aspect de la tuile canal : couleur uniforme : rouge, rouge vieilli, tout panachage est prohibé.
- les débords de toit sont autorisés à condition qu'ils ne dépassent pas 0,50 mètres.
- les enduits auront une finition talochée, lissé fin ou grattée (les enduits dits rustiques sont prohibés).
- pour le bâti ancien, les enduits de réfection seront à la chaux naturelle.
- la couleur de l'enduit sera blanche, teinte claire ou ocre jaune, ocre, beige,
- Les toitures terrasses sont autorisées ;
- les façades des batiments en bardage bois de teinte naturelle ou clair sont autorisées, tout en respectant l'environnement architectural et paysager proche.
- la couleur des menuiseries extérieures et boiseries devra respecter l'environnement architectural et paysager proche.

Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. Les modelages importants du sol d'assiette sont interdits : une tolérance de ± 0,60 m est acceptée pour l'adaptation des constructions par rapport au terrain naturel.

Les constructions ne devront pas présenter une façade « aveugle » côté espace public.

Les clôtures devront préserver le caractère « végétal de la commune » et « ouvert des espaces » qui caractérisent les paysages landais.

II-2-2. Dispositions applicables aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le but de privilégier l'utilisation de matériaux durables pour la construction, de même que l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…).

L'orientation et la conception des constructions doivent viser à limiter la consommation d'énergie.

Les toits-terrasses, les toits ou les murs végétalisés devront viser la meilleure intégration possible pour s'adapter à leur environnement bâti périphérique. Le choix de la végétalisation retenue (extensive, intensive ou semi-intensive) devra s'appuyer sur les qualités esthétiques des plantes à même d'assurer l'intégration de la construction ainsi revêtue. De même, la toiture des extensions ou celle des prolongements devra être traitée de la même manière que la construction principale.

Les constructions nouvelles doivent rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : « bâtiment basse consommation » (BBC).

Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de se reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs.

Les places de stationnement situées en surface doivent, dans la mesure du possible, être enherbées, réalisées en dalles ajourées ou en matériaux perméables, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées naturellement par le terrain. Ceci afin de faciliter un retour à l'état naturel des sols.

II-3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

II-3-1. Dispositions générales

La préservation des plantations existantes doit être privilégiée.

Les arbres de haute tige existant et les masses végétales significatives doivent être maintenus et seront remplacés, en cas d'incompatibilité avec le projet, par des plantations d'essences locales de valeur équivalent sur l'unité foncière.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés à raison d'au moins un arbre ou arbuste par tranche de 50 m^2 de terrain libre, en mélangeant feuillus et conifères. Les plantations devront privilégier les essences locales ou répandues dans la région. Les arbres doivent préférentiellement être groupés en bosquets et faire l'objet d'une composition paysagère

Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 places doivent être plantées à raison d'un arbre de moyenne tige pour 100 m^2 de la superficie affectée à cet usage.

II-3-2. Surfaces éco-aménageables

Sans objet.

II-4 : Stationnement

II-4-1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules, automobiles, motocycles et cycles correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places sera arrondi, à l'unité supérieur, si la décimale est supérieure ou égale à 0,5, à l'inférieur dans le cas inverse.

II-4-2. Stationnement automobile

A) Dimensions et caractéristiques

Chaque emplacement automobile doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5 m.
- largeur : 2,50 m.
- dégagement : 5 ou 6 m si la largeur est supérieure ou égale à 2,50 m.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement automobile est à minima de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements.

B) Normes

Pour rappel, le nombre de places PMR imposé par la réglementation s'ajoute au calcul du nombre de places décrites ci-dessus selon la destination des constructions.

Destinations	Normes de stationnement des véhicules individuels motorisés
Équipement et service d'intérêt collectif	▪ **1 place pour 50 m^2 une surface de plancher**

II-4-3. Modalités de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

III-1 : Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie. Elles doivent, de même, permettre de satisfaire aux services de la collecte des déchets.

Tout terrain doit disposer d'un accès d'une largeur minimale de 3,50 mètres sur une voie ouverte à la circulation générale ou bénéficier d'une servitude de passage d'une largeur minimale de 3,50 mètres jusqu'à celle-ci.

Les voies en impasse de plus de 50 m doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour.

III-2 : Desserte par les réseaux

III-2-1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

III-2-2. Assainissement

A) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif existant.

Toutefois en l'absence de réseau collectif, 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, aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC), 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 leur réalisation.

B) Eaux pluviales

Chaque constructeur devra prévoir la récupération et l'évacuation sur son terrain par tout système approprié des eaux de ruissellement des toitures et surfaces imperméables.

III-2-3. Réseaux divers

A) Électricité - Téléphone

Le renforcement des lignes aériennes existantes est autorisé. Toutes les lignes nouvelles seront posées sur façades ou enterrées.

B) Télédiffusion

Sans objet.

C) Réseaux numériques

Sans objet.

III-2-4. Déchets

Sans objet.

Zone NER

L'application d'une servitude de mixité sociale

APPLICATION D'UNE SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

CHAPITRE 1 : Champ d'application

Une servitude de mixité sociale est instituée au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme sur plusieurs secteurs spécifiques pour favoriser une diversification de l'offre de logements, dans les zones suivantes du PLU à vocation essentiellement résidentielle :

- les zones urbaines UA, UB et UC non exposées aux risques littoraux et non couvertes par l'application du PPRL,
- les 4 zones à urbaniser 1AU destinées à accueillir de l'habitat.

Ces secteurs sont représentés géographiquement dans la cartographie ci-après.

CHAPITRE 2 : Les normes de production à respecter

Dans les zones à urbaniser, est concernée toute nouvelle opération produisant plus de 19 logements et qui devra comporter au moins 25 % logements locatifs conventionnés.

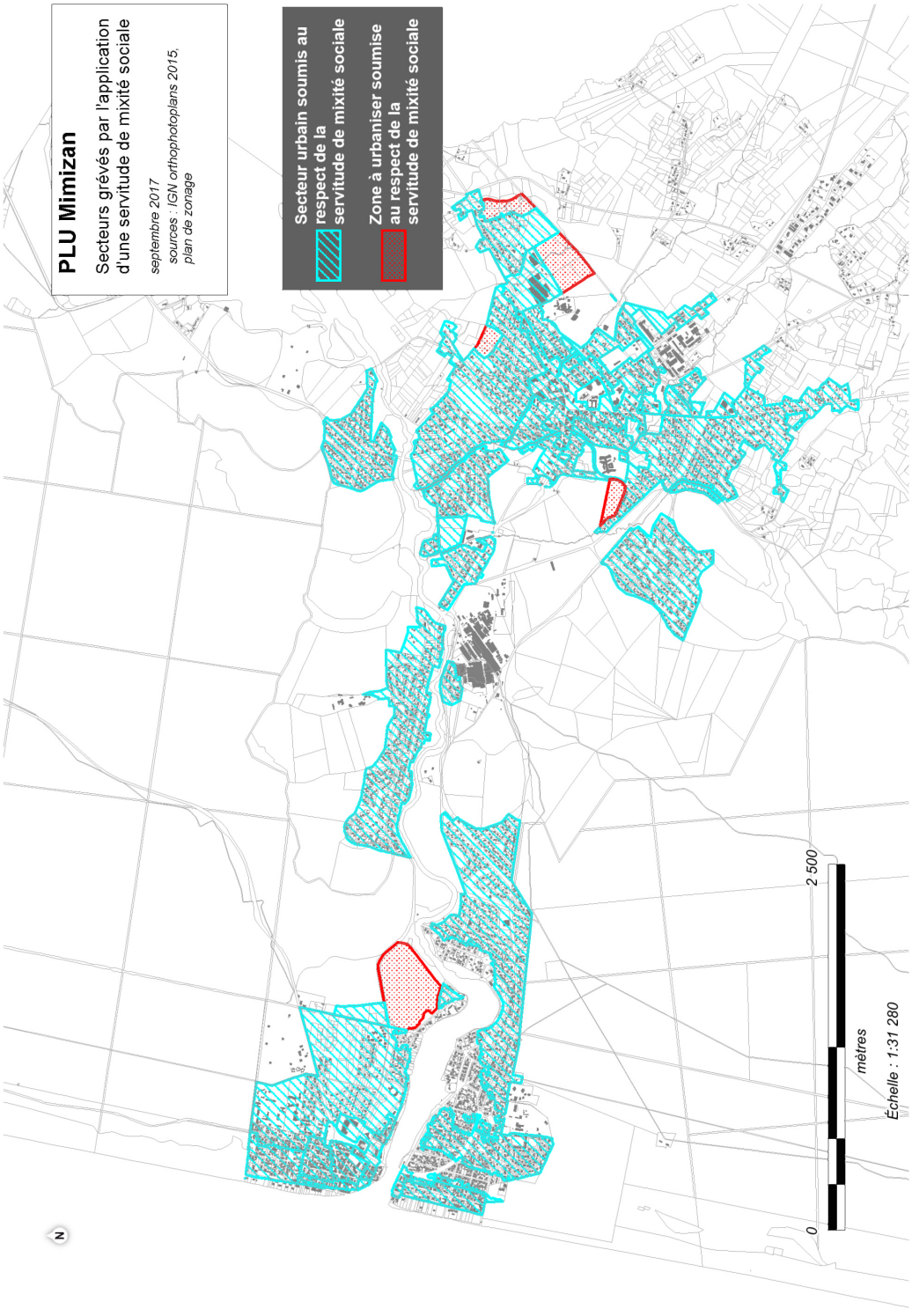
5 zones à urbaniser sont concernées. Ainsi, chaque opération d'ensemble conduite sur ces 5 sites devra respecter l'objectif de réalisation de logements locatifs conventionnés tel que spécifié dans le document d'orientation et d'aménagement et d'orientation (DOAP), soit :

- pour le site de Gombaud : 20 % logements locatifs conventionnés, soit la réalisation d'au moins 7 logements ;
- pour le site de Parc d'Hiver : 10 % logements locatifs conventionnés, soit la réalisation d'au moins 35 logements ;
- pour le site Dune de Bourg-Sud : 30 % logements locatifs conventionnés, soit la réalisation d'au moins 12 logements ;
- pour le site Dune de Bourg-Nord : 30 % logements locatifs conventionnés, soit la réalisation d'au moins 9 logements ;
- pour le site de Bestave : 30 % logements locatifs conventionnés, soit la réalisation d'au moins 56 logements.

En outre, les dispositions à respecter par ces opérations de logements en leur sein sont :

- la production d'une forme urbaine variée s'ajustant au contexte urbains ou naturel des différents secteurs, pouvant prendre les formes suivantes : bâtiments collectifs, semi-collectifs, individuels groupés ou un « mix » des trois,
- le pourcentage de logements locatifs sociaux à réaliser a minima.

APPLICATION D'UNE SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE



Cahier de prescriptions portant sur les éléments protégés en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

CAHIER DE PRESCRIPTIONS PORTANT SUR LES ELEMENTS PROTEGES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU C.U.

1. Le contexte

1.1 Descriptif des éléments protégés

Deux types d'éléments sont protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et font l'objet de préconisations générales et spécifiques :

- Le patrimoine bâti protégé recouvre les entités suivantes ;
  - les airials et leurs batiments ; fiches 1 à 7 ;
  - les éléments de la culture locale ou de valeur historique ; fiche 8 ;
  - les villas balnéaires anciennes : fiches 9 à 14 ;
  - les villas et maisons du XX^{ème} siècle d'influence néo-régionaliste et art déco :
    - les villas basco-landaises : fiches 15 à 43 ;
    - les maisons art-déco régionalistes : fiches 44 à 47 ;
  - les maisons traditionnelles landaises : fiches 48 à 52
  - le bourg historique : fiche n°53
- Le patrimoine végétal remarquable :
  - Les arbres remarquables isolés ;
  - Les alignements d'arbres structurants.

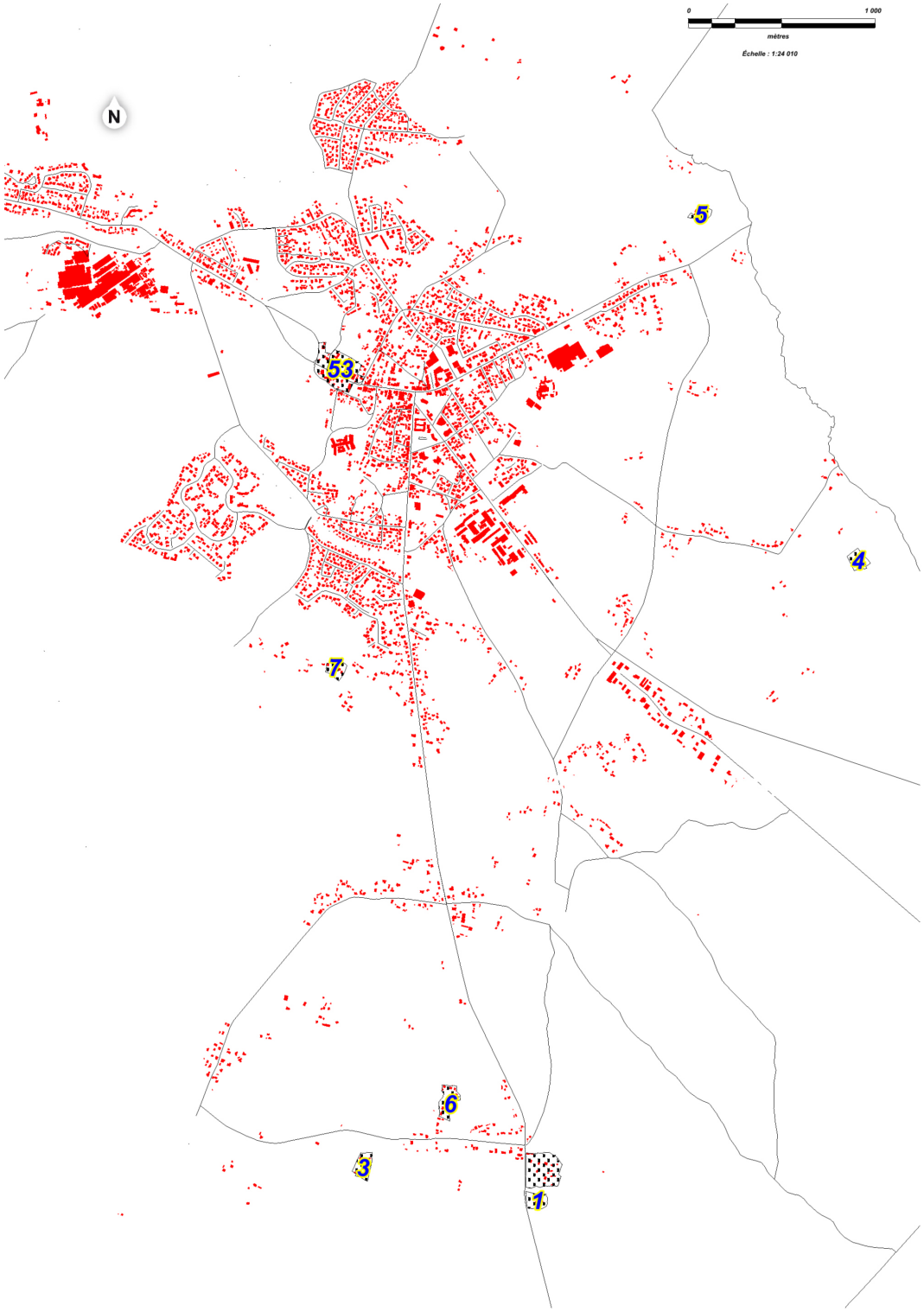
Chaque élément du patrimoine bâti répertorié fait l'objet d'une fiche, dont la première partie dresse son état et précise l'intérêt de sa préservation et fournit ses principales caractéristiques. Une seconde vise à établir les préconisations spécifiques qui s'ajoutent aux préconisations générales édictées en présentation de partie. L'ensemble de ces préconisations devront être mises en œuvre afin d'assurer la sauvegarde l'intégrité de l'élément bâti repéré. L'objectif est de préserver ses qualités architecturales et esthétiques, lors de possibles interventions sur le bâtiment principal, ses annexes et son environnement végétal.

1.2 Localisation du patrimoine bâti protégé

Le patrimoine bâti protégé sur Mimizan-Plage



Le patrimoine bâti protégé sur le bourg et autour



2. Le bati protégé

2.1 Les airiaux

Fiche n°1

Adresse :
quartier Archus Nord

Typologie : Airial (construction principale, dépendances et parc)

Datation approximative : XIXe siècle

Référence cadastrale :
0D n°1031-250

Intérêt patrimonial :

Moyen
De qualité
Élevé (parfois exceptionnel)





Particularités :

Le site accueille une maison de type landaise basse (maison de métayer) à 4 pans avec dépendances établit au sein d'un airial. L'ensemble bâti a été en partie restaurée et a su préserver les qualités esthétiques et architecturales de cette typologie. L'habitation a su garder son style et son apparence initiale, ses ouvertures, son volume initial, et ce malgré la présence d'un bardage en bois sur son côté Sud, ainsi que l'adjonction d'une terrasse et d'une pergola aménagées en façade principale.

Les dépendances s'inscrivent à proximité du corps du bâtiment

	principal, dans le prolongement Nord de ce dernier. Ils ont gardé leur aspect extérieur en bardage bois, dans une teinte foncée. Enfin, l'airial se compose essentiellement de chênes anciens entourant l'ensemble bâti. Leur hauteur et leur couronne importante, composent ainsi un écrin de verdure de qualité et de discrétion à ces constructions proches de la RD 652. **Prescriptions particulières :** Éviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des particularités à caractère patrimonial : ▪ Pour la construction principale – Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit (les moellons ou parpaings ne doivent pas être apparents) et des appareillages en pierre. – Les éventuelles opérations d'extension de la partie habitat devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants ni en rajout sur la façade d'entrée ni en rehaussement, mais par extension en longueur du volume. Elles devront utiliser le vocabulaire existant (appareillage de pierre ou briquette, enduit clair). – Les éventuels travaux d'isolation devront se faire par l'intérieur. – Les fenêtres de toit et les panneaux photovoltaïques pourront être admis sous réserve d'une intégration parfaite. ▪ Pour les dépendances : – les matériaux mis en œuvre seront ceux utilisés sur les bâtiments annexes de l'airial : couverture en tuiles canal ou plates de Marseille, parois verticales en bardage bois, menuiseries bois. – ne pas créer de nouvelles ouvertures, – L'implantation d'une nouvelle annexe devra respecter un certain recul de la construction principale (<25 m) et s'inscrire dans la clairière, hors du tissu boisé. ▪ Les boisements de chênes composant cet airial devront être préservés, complétés, voir reconstitués, si des coupes devaient être réalisées, notamment pour des raisons sanitaires.

Fiche n°2

Adresse :
quartier Archus Nord

Typologie : maison de maître avec parc arboré

Datation approximative : XIXe siècle

Référence cadastrale :
0D n° 1034-1033-683-883-1015-1017-881-208-679-1051-1050-681-1016-1022-1024.

Intérêt patrimonial :

Moyen ☐
De qualité ☐
Élevé (parfois exceptionnel) ■





Particularités :

Le site accueille plusieurs maisons d'habitations et dépendances implanté dans un vaste airial s'accompagnant d'un parc arboré.

Toutefois, seule l'habitation de type maison bourgeoise ou de maître présente un intérêt.

En effet, cette construction a bénéficié de travaux de restauration effectués selon les règles de l'art, respectant ainsi la qualité du bâti ancien et lui restituant son cachet originel. Il s'agit d'une construction maçonnée en hauteur, avec une toiture à 4 pans, une façade classique, agrémentée d'éléments décoratifs : des pilastres, des appareillages de pierre composent les encadrements d'ouvertures et les retours d'angle, les faitages sont surmontés d'épis et d'une ligne de crête de terre cuite. La toiture est recouverte par des tuiles de Marseille.

	Elle s'accompagne d'un parc arboré, constitué d'arbustes et d'arbres d'essences diversifiées : pin parasol, pin, chêne, tilleul… **Prescriptions particulières :** Éviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des particularités à caractère patrimonial : ▪ Pour la construction principale – Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit (les pierres, briques et briquettes ne doivent pas être apparents) et de l'ossature en bois. – Tous les éléments de décorations devront être maintenus. – Les éventuelles opérations d'extension de cette construction devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants ni en rajout sur la façade d'entrée, mais par extension en longueur du volume. Elles devront utiliser le vocabulaire existant (appareillage de pierre ou briquette, enduit clair). – Les éventuels travaux d'isolation devront se faire par l'intérieur. – Les fenêtres de toit et les panneaux photovoltaïques pourront être admis sous réserve d'une intégration parfaite. ▪ Pour les dépendances : – les matériaux mis en œuvre seront ceux utilisés sur les bâtiments annexes de l'airial : couverture en tuiles canal ou plates de Marseille, parois verticales en bardage bois, menuiseries bois. – ne pas créer de nouvelles ouvertures, – L'implantation d'une nouvelle annexe devra respecter un certain recul de la construction principale (<25 m) et s'inscrire dans la clairière, hors du tissu boisé. ▪ Les diverses essences composant ce parc devront être préservées, complétées, voir reconstituées avec les mêmes essences si des coupes devaient être réalisées, notamment pour des raisons sanitaires.

Fiche n°3

Adresse :
quartier Archus Nord

Typologie : maison de maître avec parc arboré

Datation approximative : XIXe siècle

Référence cadastrale :
0D n° 306-307

Intérêt patrimonial :

Moyen ☐
De qualité ☐
Élevé (parfois exceptionnel) ■





Particularités :

Le site accueille une habitation de type maison landaise traditionnelle (maison de métayer) accompagné de ses dépendances, implantés dans un vaste airial.

Il s'agit habitation à demi-étage à 4 pans à ossature bois en torchis. Cette dernière ne semble pas à priori ne pas avoir bénéficié de travaux de réhabilitation récents de son extérieur. Les ouvertures de la façade sont organisées en symétrie, et une partie de celles du demi-étage ont la particularité d'être en œil-de-bœuf.

Il y a 3 dépendances qui s'inscrivent de part et d'autre du corps du bâtiment principal. Elles ont gardé leur aspect extérieur en bardage bois, dans une teinte foncée bien que l'une est fait l'objet d'une rénovation complète avec la création de nouvelles ouvertures.

Enfin, l'airial se compose essentiellement de chênes anciens

	entourant l'ensemble bâti. Leur hauteur et leur couronne importante, composent ainsi un écrin de verdure de qualité et de discrétion à ces constructions. **Prescriptions particulières :** Éviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des particularités à caractère patrimonial : ▪ Pour la construction principale – Garder apparente l'ossature bois. – Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit (les pierres, briques et briquettes ne doivent pas être apparents) et de l'ossature en bois. – Les éventuelles opérations d'extension de cette construction devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants ni en rajout sur la façade d'entrée, mais par extension en longueur du volume. Elles devront utiliser le vocabulaire existant (appareillage de pierre ou briquette, enduit clair). – Les éventuels travaux d'isolation devront se faire par l'intérieur. – Garder les ouvertures en œil de bœuf, – Les fenêtres de toit et les panneaux photovoltaïques pourront être admis sous réserve d'une intégration parfaite. ▪ Pour les dépendances : – les matériaux mis en œuvre seront ceux utilisés sur les bâtiments annexes de l'airial : couverture en tuiles canal ou plates de Marseille, parois verticales en bardage bois, menuiseries bois. – ne pas créer de nouvelles ouvertures, – L'implantation d'une nouvelle annexe devra respecter un certain recul de la construction principale (<25 m) et s'inscrire dans la clairière, hors du tissu boisé. ▪ Les boisements composant l'airial devront être préservés, complétés, voir reconstitués avec les mêmes essences si des coupes devaient être réalisées, notamment pour des raisons sanitaires.

Fiche n°4

Adresse :
quartier Dourgs

Typologie : maison de maître avec dépendance dans airial

Datation approximative : XIXe siècle

Référence cadastrale :
0O n° 7-6-8-4

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	■
Élevé (parfois exceptionnel)	







	Particularités : Le site accueille une habitation de type maison landaise traditionnelle avec une dépendance, implantés dans une vaste clairière entourée de pins et de chênes. Il s'agit d'une habitation sans étage à 4 pans à ossature bois avec torchis. Cette dernière ne semble pas *a priori* avoir bénéficié de travaux de réhabilitation récents de son extérieur. Les ouvertures sous toiture ont la particularité d'être en œil-de-bœuf et maçonnée en briquette laissée apparente. La dépendance a la particularité d'être maçonnée et de posséder un étage et être à 2 pans. Les différentes ouvertures de la façade du rez-de-chaussée sont des portes, ainsi qu'à l'étage, ce qui semble caractériser une fonction de stockage pour des matériels ou des récoltes. Le prolongement du pan arrière constitue un auvent, dont l'habillage en bois réalisé en demi-cercle sur sa partie haute protège des intempéries cet espace pour en faire un stockage en extérieur. La structure du prolongement de ce pan s'appuie des poteaux reposant sur des pierres. Toutefois, une intervention plus récente semble en avoir clos par un bardage bois cet espace. Enfin, l'airial se compose pour partie de chênes anciens et d'une pinède entourant l'ensemble bâti. **Prescriptions particulières :** Éviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des particularités à caractère patrimonial : ▪ Pour la construction principale – Garder apparente l'ossature bois. – Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit (les pierres, briques et briquettes ne doivent pas être apparents), sauf sur les ouvertures en œil de bœuf dont la briquette apparente en souligne la forme. – Les éventuelles opérations d'extension de cette construction devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants ni en rajout sur la façade d'entrée, mais par extension en longueur du volume. Elles devront utiliser le vocabulaire existant (appareillage de pierre ou briquette, enduit clair). – Les éventuels travaux d'isolation devront se faire par l'intérieur. – Les fenêtres de toit et les panneaux photovoltaïques pourront être admis sous réserve d'une intégration parfaite.

	▪ Pour les dépendances : – La dépendance maçonnée pourrait être transformée en habitation à condition de respecter l'ordonnancement et le rythme des ouvertures du rez-de-chaussée et de laisser ouvert l'espace arrière et garder sa charpente apparente. – L'implantation d'une nouvelle annexe devra respecter un certain recul de la construction principale (<25 m) et s'inscrire dans la clairière, hors du tissu boisé. Les matériaux mis en œuvre seront ceux utilisés sur les bâtiments annexes de l'airial : couverture en tuiles canal ou plates de Marseille, parois verticales en bardage bois, menuiseries bois. ▪ Les boisements composant l'airial devront être préservés, complétés, voir reconstitués avec les mêmes essences si des coupes devaient être réalisées, notamment pour des raisons sanitaires.

Fiche n°5

Adresse :
quartier Saint-Martin/ Carret

Typologie : maison de maître avec dépendance dans airial

Datation approximative : XIXe siècle

Référence cadastrale :
0 m n° 178-179

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	■
Élevé (parfois exceptionnel)	





Particularités :

Le site accueille une maison de type landaise basse (maison de métayer) à ossature bois en torchis à 4 pans avec dépendances établit au sein d'un airial. L'ensemble bâti a été en partie restaurée et a su préserver les qualités esthétiques et architecturales de cette typologie.

L'habitation a su garder son style et son apparence initiale, ses ouvertures, son volume initial.

Une dépendance s'inscrit à proximité du corps du bâtiment principal. Elle a gardé son aspect extérieur en bardage bois, dans une teinte foncée et son toit en tuiles plates.

Enfin, l'airial se compose essentiellement de chênes anciens entourant l'ensemble bâti. Leur hauteur et leur couronne importante, composent ainsi un écrin de verdure de qualité et

	de discrétion à ces constructions. **Prescriptions particulières :** Éviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des particularités à caractère patrimonial : ▪ Pour la construction principale – Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit (les pierres, briques et briquettes ne doivent pas être apparents), – Les éventuelles opérations d'extension de cette construction devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants ni en rajout sur la façade d'entrée, mais par extension en longueur du volume. Elles devront utiliser le vocabulaire existant (appareillage de pierre ou briquette, enduit clair). – Les éventuels travaux d'isolation devront se faire par l'intérieur. – Les fenêtres de toit et les panneaux photovoltaïques pourront être admis sous réserve d'une intégration parfaite. – Garder apparente l'ossature bois. ▪ Pour les dépendances : – les matériaux mis en œuvre seront ceux utilisés sur les bâtiments annexes de l'airial : couverture en tuiles canal ou plates de Marseille, parois verticales en bardage bois, menuiseries bois. – L'implantation d'une nouvelle annexe devra respecter un certain recul de la construction principale (<25 m) et s'inscrire dans la clairière, hors du tissu boisé. ▪ Les boisements composant l'airial devront être préservés, complétés, voir reconstitués avec les mêmes essences si des coupes devaient être réalisées, notamment pour des raisons sanitaires.

Fiche n°6

Adresse :
Quartier Archus Nord

Typologie : maison de métayer avec dépendance dans airial

Datation approximative : XIXe siècle

Référence cadastrale :
0 m n° 178-179

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	■
Élevé (parfois exceptionnel)	





Particularités :

Le site accueille plusieurs maisons d'habitations et dépendances implanté dans un vaste airial.

Toutefois, seule l'habitation de type maison de type landaise (maison de métayer) à demi-étage en ossature bois et en torchis à 4 pans présente un intérêt. Elle a été en partie restaurée et a su préserver les qualités esthétiques et architecturales de cette typologie. L'habitation a su garder son style, son apparence et son volume initial, malgré la création de plusieurs ouvertures sur la façade Ouest. Les soubassements ont été maintenus apparents.

L'airial se compose essentiellement de chênes plus ou moins anciens entourant l'ensemble bâti. Leur hauteur et leur couronne importante, composent ainsi un écrin de verdure de qualité et de discrétion à ces constructions.

	Prescriptions particulières : Éviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des particularités à caractère patrimonial : ▪ Pour la construction principale – Garder apparente l'ossature bois ainsi que les soubassements. – Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit (les pierres, briques et briquettes ne doivent pas être apparents), – Les éventuelles opérations d'extension de cette construction devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants ni en rajout sur la façade d'entrée, mais par extension en longueur du volume. Elles devront utiliser le vocabulaire existant (appareillage de pierre ou briquette, enduit clair). – Les éventuels travaux d'isolation devront se faire par l'intérieur. – Les fenêtres de toit et les panneaux photovoltaïques pourront être admis sous réserve d'une intégration parfaite. ▪ Pour les dépendances : – les matériaux mis en œuvre seront ceux utilisés sur les bâtiments annexes de l'airial : couverture en tuiles canal ou plates de Marseille, parois verticales en bardage bois, menuiseries bois. – L'implantation d'une nouvelle annexe devra respecter un certain recul de la construction principale (<25 m) et s'inscrire dans la clairière, hors du tissu boisé. ▪ Les boisements composant l'airial devront être préservés, complétés, voir reconstitués avec les mêmes essences si des coupes devaient être réalisées, notamment pour des raisons sanitaires.

Fiche n°7

Adresse :
Petit jean

Typologie : maison de maître avec dépendance dans airial

Datation approximative : XIXe siècle

Référence cadastrale :
0 m n° 178-179

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	■
Élevé (parfois exceptionnel)	







	Particularités : Le site accueille une maison d'habitation et plusieurs dépendances dont une grange et une bergerie implantés dans un vaste airial. L'intérêt porte sur la maison et ses deux principales dépendances. L'habitation est de type maison landaise (maison de maître). à 1 étage et 4 pans. L'habitation a su garder son style, son apparence et son volume initial. Elle s'accompagne de la présence de granges servant initialement de bergerie. L'une se présente avec un pignon en ossature bois à 2 pans, habillé par un bardage bois, posé sur un soubassement maçonné en briques ou briquettes et enduit. L'autre aussi se compose également d'une ossature bois, mais à 4 pans, habillé par un bardage bois, posé sur un soubassement maçonné en briques ou briquettes et enduit. **Prescriptions particulières :** Éviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des particularités à caractère patrimonial : ▪ Pour la construction principale – Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit (les pierres, briques et briquettes ne doivent pas être apparents), – Les éventuelles opérations d'extension de cette construction devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants ni en rajout sur la façade d'entrée, mais par extension en longueur du volume. Elles devront utiliser le vocabulaire existant (appareillage de pierre ou briquette, enduit clair). – Les éventuels travaux d'isolation devront se faire par l'intérieur. – Les fenêtres de toit et les panneaux photovoltaïques pourront être admis sous réserve d'une intégration parfaite. ▪ Pour les dépendances : – les matériaux mis en œuvre seront ceux utilisés sur les bâtiments annexes de l'airial : couverture en tuiles canal ou plates de Marseille, parois verticales en bardage bois, menuiseries bois. – les soubassements doivent rester visibles.

	– Éviter la création de grandes ouvertures sur la grange et la bergerie, mais préférer des petites ouvertures carrées et en hauteur, – L'implantation d'une nouvelle annexe devra respecter un certain recul de la construction principale (< 25 m) et s'inscrire dans la clairière, hors du tissu boisé. ▪ Les boisements de chênes composant l'airial devront être préservés, complétés, voir reconstitués avec les mêmes essences si des coupes devaient être réalisées, notamment pour des raisons sanitaires.

CAHIER DE PRESCRIPTIONS PORTANT SUR LES ELEMENTS PROTEGES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU C.U.

2.2 Les éléments de la culture locale ou de valeur historique

Fiche n°8

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : église en bois

Datation approximative : fin XIXe siècle -début XXe siècle

Référence cadastrale :
AA n° 240

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	■



Particularités :

C'est une chapelle en ossature et bardage bois édifiée en 1895, qui est fermée au public depuis de nombreuses années. Elle est le seul édifice de ce genre en région Aquitaine. La chapelle est rénovée en 1948, elle subit une modification de son clocheton, la suppression de la Croix de Malte et la construction d'un porche.

Désormais son entrée montre une façade influencée par l'architecturale balnéaire du début du XX^{ème} siècle. La toiture, en tuiles de Marseille, est à 2 pans avec un retour de pignon latéral sur la façade. Les débords de toiture sont larges et soulignés par des éléments de charpente apparents s'appuyant sur 4 piliers qui reposent sur des supports maçonnés. Ainsi, une galerie s'insère sous la rupture de pente du pan de la façade et une menuiserie habille la partie supérieure de l'entrée. Elle possède de nombreuses ouvertures latérales étroites.

Son clocher surélevé est réalisé également en bois. Sa structure principale reposait initialement sur un soubassement de briques apparente qui n'est plus visible et qui a été remplacé par un sol bétonné afin de consolider la structure de l'édifice lors des tempêtes.

Prescriptions particulières :

Éviter toute opération de restauration qui pourrait dégrader l'aspect visuel des particularités à caractère patrimonial :

	▪ Préserver l'habillage en bardage bois, ▪ Proscrire toute extension, ▪ Ne pas créer de nouvelles ouvertures, ▪ Restituer les couleurs d'origine à la façade marquant l'entrée, ▪ Ne pas créer d'annexe afin de garder une aération permettant une bonne lisibilité de cet espace ▪ Encadrer les évolutions du bâti autour et limiter notamment les hauteurs afin de préserver une perméabilité sur l'édifice au-delà de sa parcelle d'emprise.

2.3 Les villas balnéaires anciennes

2.2.1. Intérêt patrimonial

Les villas balnéaires de Mimizan-Plage, qui sont pour la plupart des édifices anciens datant approximativement du début du XXe siècle.

Bien que disséminées et en voie de disparation, elles constituent un ensemble bâti caractéristique du paysage du littoral et de l'histoire communale. Leur position à l'arrière de la plage, ainsi que leur composition architecturale sont typiques des villégiatures balnéaires de la côte aquitaine.

Toutefois, ces villas ne présentent pas toutes le même degré d'intérêt patrimonial. Celui-ci dépend en effet des différentes thématiques suivantes :

- la qualité architecturale et l'équilibre de composition ;
- l'état de conservation des caractéristiques originelles ;
- la richesse des ornementations et éléments de décor ;
- la qualité des opérations de rénovation.

Plusieurs types d'architecture balnéaire ont été observés :

- les maisons à galerie ;
- les maisons à retour de pignon et galerie ;
- les maisons à pignon en façade.

2.2.3. Prescriptions générales

L'intérêt patrimonial des édifices dépend de la conservation de leurs caractéristiques identitaires spécifiques. Afin d'assurer la préservation de ce patrimoine bâti et paysager, les prescriptions suivantes s'imposent :

Façades et ouvertures

- Tout élément entrant dans la composition de la façade de la rue doit être conservé.
- Tout appareillage de briques ou de pierres, que ce soit en encadrement d'ouverture, retour d'angle, souche de cheminée ou décoration murale, doit rester apparent.
- Les ouvertures ne peuvent pas être agrandies si elles nécessitent la suppression d'appareillage ou de chainage d'encadrement.
- Les éventuels travaux d'isolation devront se faire par l'intérieur. Si cela est techniquement impossible, limiter l'isolation par l'extérieur aux façades nord et/ou aveugles, car cette dernière n'est pas compatible avec la préservation des éléments de décors.

Toitures

- Pour les maisons dont la toiture était recouverte de tuile de Marseille, seule la tuile de Marseille est autorisée en cas de nécessité de restauration de la couverture.

- Le percement de nouvelles ouvertures dans les toitures est interdit, sur les toitures visibles depuis la rue.
- Les opérations de rehaussement de toiture ne sont pas autorisées.
- L'installation de panneaux photovoltaïques et capteurs solaires doit être intégré aux toitures lorsqu'elles sont visibles depuis la rue.

Galeries

- Les galeries peuvent être fermées pour être reconverties en verrières ou vérandas à conditions de conserver la structure d'origine (colonnettes en fonte, piliers en bois), et d'employer des dispositifs de montage légers et fins, n'altérant pas les proportions et le rythme des espacements entre les colonnettes ou piliers existants, et ne perturbant pas la perception des éléments particuliers de la façade.
- Aucun mur plein ne peut être créé.
- Les éventuels murets d'assise ne devront pas dépasser une hauteur de 50 centimètres afin de ne pas occulter la façade.

Couleurs

- L'emploi de peinture de couleur vive n'est autorisé que sur les menuiseries et éléments de charpente apparents, ou sur des éléments décoratifs (cabochon, carrelage).
- Les enduits de revêtement doivent rester de préférence dans des teintes claires (blanc, ocre, sable,…).

Extensions et annexes

- Les extensions sur la façade côté rue sont interdites.
- Toute extension sur les façades latérales modifiant la composition de la façade côté rue est autorisée, à condition que les volumes et les rapports pleins / vides respectent l'équilibre des proportions de la composition initiale. Les extensions créées doivent dans tous les cas être en rapport avec les caractéristiques esthétiques du bâti existant, pour s'intégrer en continuité avec celui-ci, et ne doivent pas constituer un rajout décontextualisé.
- Toute construction de dépendance ou annexe isolée entre la construction principale et la rue est interdite.

Clôtures

- Les clôtures doivent rester transparentes le long de la rue pour permettre la visibilité du bâti depuis la rue.

Plantations

- En cas de présence de haies le long de la rue, celles-ci doivent être entretenues à une hauteur maximale de 1,50 mètres, afin de conserver un minimum de visibilité du bâti depuis l'espace public.

- Les pins maritimes et autres arbres remarquables présents dans les jardins doivent être protégés puisqu'ils participent à l'ambiance. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas d'affaiblissement phytosanitaire risquant de provoquer leur chute. Celui-ci ne pourra être justifié que par un diagnostic établi par une personne de métier compétente et qualifiée.

Fiche n°9

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : maison de type balnéaire

Datation approximative : début XXe siècle

Référence cadastrale :
AA n° 234

Intérêt patrimonial :

Moyen
De qualité
Élevé (parfois exceptionnel)



Particularités :

Il s'agit d'une maison de type balnéaire, appelée la « Luciole ».

La façade sur le mur gouttereau accueille une galerie soutenue par une charpente en bois arquée et délimitée par une balustrade.

Les murs sont recouverts d'un habillage bois réalisé à l'instar des granges avec la technique de la pose verticale des planches et du couvre-joint.

Prescriptions particulières :

Éviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des particularités à caractère patrimonial :

- Pour la construction principale
  - La démolition est interdite,
  - Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'habillage bois et des éléments de charpente apparente
  - Les éventuelles opérations d'extension de cette construction devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants ni en rajout sur la façade d'entrée, mais par extension en longueur du volume sur la partie Est. Elles devront reprendre l'habillage bois et le même code couleur.
  - Les éventuels travaux d'isolation devront se faire par l'intérieur.
  - Maintenir le code couleur à 2 tons adopté : blanc et vert.
  - Ne pas fermer la galerie.

Fiche n°10

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa balnéaire ancienne

Datation approximative : début XXe siècle

Référence cadastrale :
AC n° 180

Intérêt patrimonial :

Moyen
De qualité
Élevé (parfois exceptionnel)



Particularités :

La maison est de composition asymétrique. La façade est flanquée d'un retour en équerre central bordée à gauche d'une tourelle latérale, et à droite d'une annexe surmontée d'une véranda. Le pignon offre une toiture en croupe.

Les murs sont revêtus d'un enduit clair. En façade, des appareils de chainages de pierre composent les ouvertures et les retours d'angles. Les ouvertures sont soulignées par un linteau cintré de la même couleur que celle du chaînage.

Prescriptions particulières :

- Les éventuelles opérations d'agrandissement ou d'extension de cette construction devront :
  - conserver l'enduit, les appareillages, de charpente, et des éléments de modénature de la façade et du pignon,
  - s'inscrire dans le prolongement naturel du toit, ou par l'accolement d'un nouveau volume reprenant les codes du style d'origine.

Fiche n°11

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa balnéaire ancienne

Datation approximative : début XXe siècle

Référence cadastrale :
AC n° 219

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison récemment rénovée est de composition asymétrique.

Un cartouche s'insère au centre du pignon, mais n'est plus lisible. Une petite galerie s'insère en retrait du retour de pignon.

La toiture est recouverte par des tuiles de Marseille. Le pignon offre une toiture en croupe.

Les murs sont revêtus d'un enduit clair. En façade, des appareils de chainages de pierre peints en gris composent les ouvertures et les retours d'angles. Les ouvertures sont soulignées par un linteau cintré de la même couleur que celle du chaînage.

Prescriptions particulières :

- Restituer des couleurs moins modernes, correspondant davantage au style : retrouver des couleurs de tons « plage » et sable ;
- conserver l'enduit, les appareillages en pierre, et les éléments de modénature de la façade du pignon,
- ne pas fermer la galerie en façade.

Fiche n°12

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa balnéaire ancienne

Datation approximative : début XXe siècle

Référence cadastrale :
AC n° 219

Intérêt patrimonial :

Moyen	■
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

Maison à deux pans, dont le pignon est mis en valeur par quelques éléments d'ornement : le débord de toiture est soutenu par des éléments de charpente apparents et des jambes de force sculptées, un bandeau intermédiaire délimite le rez-de-chaussée du niveau supérieur.

Une ancienne galerie a été fermée pour être transformée en véranda.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.
- Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit, de la charpente et des éléments de décor.
- Ne pas fermer la véranda par des murs maçonnés.

Fiche n°13

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa balnéaire ancienne

Datation approximative : début XXe siècle

Référence cadastrale :
AA n° 140

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison est de composition symétrique, flanquée de deux retours de pignon latéraux.

La façade accueille une petite galerie surélevée et habillée d'un garde-corps en bois. les débords de toiture sont soutenus par des éléments de charpente apparents décoratifs

La façade présente une décoration particulière s'appuyant sur des motifs en vagues réalisés en briques apparentes sur les chaîne d'angles et autour des ouvertures, et reliés par des moulures.

Des ornements sont présents sur la partie supérieure de la façade des pignons latéraux.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.
- Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit, de la charpente et des éléments de décor.
- Ne pas fermer la galerie.

Fiche n°14

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa balnéaire ancienne

Datation approximative : début XXe siècle

Référence cadastrale :
AC n° 183

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison a une toiture à 2 pans.

Deux extensions semblent avoir été réalisées en rez-de-chaussée par rapport au volume initiale : un porche en façade et une pièce en extension latérale.

Les ouvertures du volume ancien sont surmontées d'un linteau en arc constitué de briques.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.
- Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation de l'enduit, de la charpente et des éléments de décor.
- Ne pas fermer le porche.

CAHIER DE PRESCRIPTIONS PORTANT SUR LES ELEMENTS PROTEGES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU C.U.

2.4. les villas et maisons du XX^{ème} siècle d'influence néo-régionaliste et art déco

2.4.1 L'intérêt patrimonial

Mimizan comme de nombreuses stations du littoral aquitain a vécu l'influence architecturale de l'art-déco sur les constructions balnéaires durant les années 1920 à 1940. Durant cette même époque c'est développé le style néo-régionaliste, notamment basque.

Cet héritage est encore bien présent sur la commune qui offre de nombreux témoignages et variations de ces styles d'influence régionale et moderne.

Il est particulièrement représenté et décliné au travers de villas-basco-landaise et de maisons de style art-déco régionaliste.

2.4.2 Les prescriptions générales

La construction principale

- Les interventions doivent conserver tant que possible le volume, la façade principale et ses décorations
- Les éventuelles opérations d'agrandissement ou d'extension de cette construction devront :
  - se faire sans aucune démolition d'éléments existants,
  - s'inscrire dans le prolongement naturel du toit, ou par l'accolement d'un nouveau volume dont la toiture reprend la même pente et forme de toit que la maison et dont la façade reprend les codes du style d'origine.
- La toiture :
  - Conserver ou réutiliser les tuiles de terre cuites rouges (rondes à emboitement).
- Les ouvertures :
  - conserver les rythmes et dimensions des ouvertures, le découpage des vitres et les volets battants en bois.
  - Éviter les volets roulants. Sinon, placer les coffres à l'intérieur (pas de coffres extérieurs).
- Les teintes,
  - Enduire ou peindre les murs de tons clairs ou blancs, en conservant les encadrements et décors de pierre ou de briques.
  - Unifier les teintes des menuiseries : tons foncés (rouge, vert, brun, bleu), y compris pour les volets roulants.
  - Utiliser la même couleur foncée que les menuiseries pour les éléments de décor (les garde-corps, les éléments de bois dont les pans et consoles…)
- Les éventuels travaux d'isolation devront se faire par l'intérieur. Si cela est techniquement impossible, limiter l'isolation par l'extérieur aux façades nord et/ou

aveugles, car cette dernière n'est pas compatible avec la préservation des éléments de décors.

  - Ne pas créer d'ouverture sur la toiture,

- Restituer le faux appareillage de brique entre les faux pans de bois ;
- Conserver et restaurer les clôtures lorsqu'elles sont dans la même typologie architecturale que la maison

Les dépendances

  - Les matériaux mis en œuvre seront identiques à ceux utilisés sur le bâtiment principal : couverture en tuiles plates de Marseille, parois verticales en bardage bois, menuiseries bois.
  - L'implantation d'une nouvelle annexe devra respecter un certain recul de la construction principale (>5 m) et s'inscrire de préférence sur sa partie arrière.

Le jardin

- Maintenir la vocation végétalisée du reste de la parcelle, en préservant si possible la perméabilité existante depuis l'espace public, en limitant à moins de 1,5 mètres la hauteur de la clôture, la plantation de haies et arbres de moyenne tige.

a) Les villas basco-landaises

Fiche n°15

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AA n° 145

Intérêt patrimonial :

Moyen	■
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison est à 2 pans symétrique.

Elle offre une avancée qui est constituée d'un porche dont le support est en voute, et accueille dans prolongement latérale de la toiture, une extension pour un garage

La façade présente un retrait de l'entrée qui permet d'accueillir un porche.

La décoration de la façade s'appuie sur un remplissage des pignons en faux de bois et briques apparentes réalisé en épis, dite en « feuille de fougère ». Elle comporte également des contreforts soutenus par des encorbellements, ainsi que des supports à jardinières en béton.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°16

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AA n° 148

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison est de composition asymétrique. Elle offre plusieurs décrochés : un avant corps qui est constitué d'une première pièce de vie et d'un porche, dont le pilier droit participe à créer des ouvertures en arc. Un des deux côtés est fermé par une balustrade en béton. Puis succède à l'entrée en retrait sur la partie gauche, le garage qui s'inscrit dans le prolongement de la toiture.

Le décor de la façade de faux pans de bois, des contreforts supportés par des encorbellements, ainsi que des supports à jardinières en béton.

Prescriptions particulières :

- Engager un « rafraichissement » de la façade à partir des peintures des menuiseries et de l'enduit afin de redonner du contraste aux éléments de décors ;
- Éviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°17

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AB n° 238

Intérêt patrimonial :

Moyen	■
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison est à 2 pans à faible pente.

La décoration de la façade montre un bandeau à hauteur des combles au-dessus duquel est pratiqué 3 ouvertures en forme de triangle.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°18

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AC n° 167

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison proposant une toiture à 2 pans asymétriques, à faible pentes et découpés.

Les ouvertures sont réalisées en arc.

La décoration de la façade s'appuie sur un remplissage des pignons en faux bois et briques apparentes réalisé en épis, dite en « feuille de fougère ». Elle présente également des contreforts soutenus par des encorbellements.

La façade offre un décalé avec le porche et le garage accolé et inscrit dans le prolongement de la toiture. Une colonne surmontée d'un chapiteau joue le rôle de support à cet espace couvert.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°19

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AC n° 176

Intérêt patrimonial :

Moyen	■
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison a une toiture à 2 pans de taille asymétrique.

Une partie des ouvertures sont réalisées en arc et sont de proportions différentes.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°20

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AC n° 178

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison possède 2 niveaux et propose une composition architecturale riche, asymétrique et complexe dans ses formes bâties.

La toiture est à 4 pans et découpée de manière dissymétrique.

Les ouvertures sont réalisées en arc et sont de grande taille.

La partie latérale supérieure se compose d'une loggia supportée par arches qui abritent le perron d'entrée. Le long de son parcours, le mur présente un appui.

Deux rotondes percées de larges ouvertures sont positionnées en façade avant et sur la partie latérale gauche. Elles sont surmontées chacune d'une génoise et d'une corniche.

La façade se compose de 2 contreforts bétonnés pour soutenir le prolongement de la toiture qui permet de tenir abrité un balcon.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°21

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AC n° 184

Intérêt patrimonial :

Moyen	■
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose d'une toiture à 2 pans légèrement asymétriques. Les interventions réalisées ont contribué à supprimer certaines caractéristiques du style architectural :

- des volets à battants ont été remplacés par des volants roulant,
- le porche a été fermé par un muret qui clos cet espace normalement ouvert ;
- un bandeau en pvc a été posé en façade protégeant les avant-toits, mais masquant les têtes des pannes.

La façade accueille un porche, transformé en terrasse abritée.

La façade présente un décor de faux pans de bois, des contreforts avec ses encorbellements, ainsi qu'une jardinière en béton avec ses supports. Elle montre également la présence de 2 bandeaux, dont l'un est manquant, à hauteur des combles au-dessus desquels sont pratiqués 3 ouvertures en forme de triangle.

Prescriptions particulières :

- Engager un « rafraichissement » de la façade à partir des peintures des menuiseries et de l'enduit afin de redonner du contraste aux éléments de décors ;
- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.
- Restaurer l'édifice en lui restituant ses caractéristiques passées

Fiche n°22

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AC n° 186

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose d'une toiture à 2 pans légèrement asymétriques. Elle est surélevée et repose sur un soubassement <0,5 m.

La façade présente une ouverture en arche qui permet d'accéder au porche.

Les ouvertures sont quasiment carrées.

La façade présente un décor de faux pans de bois et un soubassement en pierres non enduites.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°23

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AC n° 188

Intérêt patrimonial :

Moyen	■
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose d'une toiture à 2 pans légèrement asymétriques.

La façade présente une dysmétrie : à gauche 3 ouvertures porche dont une entrée et à droit un porche.

Les ouvertures sont quasiment carrées.

La façade présente un décor de faux pans de bois.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°24

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative :
1920/1940

Référence cadastrale :
AC n° 188

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose d'une toiture à 2 pans avec un replat. Elle est surélevée et repose sur un soubassement important >0,5 m.

La façade présente un porche et des ouvertures en arc et un œil de bœuf protégé par une grille.

Une ouverture latérale secondaire semble de réalisation beaucoup plus contemporaine.

La décoration de la façade s'appuie en partie basse par le marquage du soubassement par un enduit blanc. Sa partie supérieure accueille une balconnière avec ses supports. La partie haute est traitée par un remplissage des pignons en faux bois et briques apparentes réalisé en épis, dite en « feuille de fougère ». Sont aussi présents des contreforts soutenus par des encorbellements ainsi que des consoles de toit.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°25

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AC n° 221

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison à 2 niveaux se compose d'une toiture à 2 pans asymétriques. Elle est construite sur un soubassement important >0,5 m.

Cette surélévation amène un perron en entrée qui donnant accès à un porche dont la structure est portée par 4 colonnes circulaires.

La façade présente des ouvertures en arc ou en angle arrondi, ainsi qu'un œil de bœuf à l'étage.

La décoration de la façade s'appuie sur la présence de faux pans de bois, des contreforts soutenus par des encorbellements. Un ornement sous forme de vasque est présent sous la partie inférieure d'une ouverture de l'étage.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°26

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AC n° 289

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose d'une toiture à 2 pans asymétriques. Elle est surélevée et s'appuie sur un soubassement important >0,5 m.

La façade présente un porche bordé par une petite balustrade et des ouvertures en arc.

La décoration de la façade s'appuie en partie basse par l'appareillage en pierre du soubassement non enduit. Sa partie supérieure accueille une balconnière et ses supports et la partie haute est traitée par un remplissage des pignons en faux bois et briques apparentes réalisé en épis, dite en « feuille de fougère ». Sont aussi présents des contreforts soutenus par des encorbellements.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°27

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AD n° 129

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose d'une toiture à 2 pans légèrement asymétriques.

La maison a subi une modification récente avec la transformation du porche qui a été clos et fermé à l'aide volets roulants.

Les ouvertures sont quasiment carrées.

La façade présente un décor de faux pans de bois, des contreforts soutenus par des encorbellements, ainsi qu'une jardinière en béton décorée avec ses supports.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°28

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AD n° 133

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose d'une toiture à 2 pans légèrement asymétriques.

La maison a subi une modification récente avec la transformation du porche qui a été clos et fermé pour devenir une véranda (ancienne vitrine commerciale).

Les ouvertures sont en arc.

La décoration de la façade s'appuie sur un décor de faux pans de bois, des contreforts soutenus par des encorbellements, des coins en briques, des arcs de plein-cintre surmontant les ouvertures et réalisés en briques.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°29

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AD n° 134

Intérêt patrimonial :

Moyen	■
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose d'une toiture à 2 pans. Elle est légèrement surélevée par un soubassement de faible taille (<0,3 m).

Les ouvertures sont de forme hexagonale.

La façade accueille un porche supporté par une colonne circulaire, dont le côté droit a été clos par une baie avec croisillons.

La décoration de la façade présente une jardinière en béton avec ses supports et sur la partie supérieure du pignon un cartouche mentionnant le nom de la maison et la date de sa réalisation.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°30

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AD n° 140

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose d'une toiture à 2 pans légèrement asymétriques et découpée avec une pièce qui se retrouve en retrait de la façade (issue d'une modification ?). Le pignon offre une toiture en croupe.

Elle a subi une modification récente avec la transformation du porche qui a été clos et fermé pour devenir une véranda.

Les ouvertures sont quasiment carrées.

La décoration de la façade s'appuie sur un décor de faux pans de bois, des contreforts.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°31

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AD n° 170

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	■
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose d'une toiture à 2 pans légèrement asymétriques et découpée. Elle est surélevée et repose sur un soubassement d'environ 0,5 m.

Elle semble avoir subi une modification de son volume initial avec l'adjonction d'une pièce qui se retrouve en retrait de la façade, mais qui s'inscrit dans le prolongement de la toiture.

La façade présente une ouverture en arche qui permet d'accéder au porche, dont un côté a reçu un muret d'une hauteur d'un 1 m environ. Une allège est présente sous l'ouverture.

Les ouvertures sont quasiment carrées.

La décoration de la façade s'appuie sur le décor du soubassement avec son appareillage en pierres jointées, un remplissage des pignons en faux bois rappelant et imitant le soubassement, des contreforts avec encorbellements.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.
- Restituer des couleurs moins modernes, correspondant davantage au style.

Fiche n°32

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AD n° 174

Intérêt patrimonial :

Moyen	■
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose d'une toiture à 2 pans asymétriques.

La façade montre un garage qui s'est inscrit dans la pente du toit.

Les ouvertures sont quasiment carrées.

La décoration de la façade s'appuie sur de faux pans de bois, des contreforts soutenus par des encorbellements, ainsi qu'une jardinière en béton avec ses supports.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°33

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AD n° 178

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose d'une toiture à 2 pans découpée. Elle est surélevée et s'appuie sur un soubassement faible, d'une hauteur de près de 0,30 m.

La façade montre un porche clos par une balustrade et un garage accolé qui s'inscrit dans le prolongement de la toiture.

Les ouvertures sont quasiment carrées.

La décoration de la façade sur la partie basse souligne la présence du soubassement par une couleur qui n'est pas dans la tonalité du reste des éléments. Elle s'appuie sur un remplissage des pignons en faux bois et briques apparentes réalisé en épis, dite en « feuille de fougère ». Elle présente également des contreforts soutenus par des encorbellements. Des jardinières en béton avec leurs supports sont présentes sous les ouvertures.
Sur la partie latérale, les ouvertures sont protégées par des grilles en fer forgé en croisillons.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°34

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AD n° 179

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	■
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose d'une toiture à 2 pans découpée.

La façade montre un porche dont une intervention e l'a clos par un muret d'environ 0,50 m de hauteur.

La décoration de la façade s'appuie sur un remplissage des pignons en faux bois et briques apparentes réalisé en épis, dite en « feuille de fougère ». Elle présente également des contreforts soutenus par des encorbellements. Une jardinière en béton avec leurs supports est présente sous une ouverture.

Les ouvertures sont quasiment carrées.

La couleur des volants des ouvrants ne correspond pas aux tons habituels.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°35

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AD n° 187

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose d'un pignon avec retour en L. Elle est surélevée et s'appuie sur un soubassement important, d'une hauteur de près de 1 m.

La façade présente un perron qui débouche sur un porche et montre des ouvertures en arc. Un soupirail est présent dans la partie basse du soubassement.

Les ouvertures sont en arc.

La décoration de la façade s'appuie sur de faux pans en bois et la présence de 2 jardinières en béton avec leurs supports sous les ouvertures.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°36

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AD n° 191

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	■
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose d'une toiture à 2 pans légèrement asymétriques et découpé avec la présence d'un garage positionné en retrait de la façade, mais qui s'inscrit dans le prolongement de la toiture.

La façade montre un soubassement dont l'appareillage en pierre est laissé apparent. Elle présente un porche à l'ouverture en arc et dont le pied droit reproduit jusqu'à mi-hauteur le même appareillage que le soubassement.

Les ouvertures sont quasiment carrées.

La décoration de la façade s'appuie sur un décor de contreforts soutenus par des encorbellements, et la présence de frises réalisés en tuile canal au-dessus des ouvertures.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°37

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AD n° 194

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	■
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose d'une toiture à 2 pans. Elle s'appuie sur un soubassement de faible hauteur, inférieur à 0,50 m.

La façade présente un pignon, puis en retrait sur la partie latérale gauche un porche et sur la partie latérale droit une pièce annexe. Elle montre des ouvertures en arc.

La décoration de la façade s'appuie sur un dessin en arc de l'ouverture, de faux pans en bois et de contreforts soutenus par des encorbellements.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°38

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AD n° 196

Intérêt patrimonial :

Moyen	■
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose d'une toiture à 2 pans.

La façade est masquée par la végétation qui n'a pas été entretenue. Elle se compose d'un garage qui s'est inscrit dans la pente du toit sur la partie latérale gauche, tandis qu'à droite figure un porche dont l'ouverture est en arc.

Les ouvertures sont quasiment carrées.

La décoration de la façade porte sur la présence d'un arc de plein-cintre en briques surmontant l'ouverture du porche.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.
- Favoriser l'ouverture du jardin sur la façade, en réduisant la taille des végétaux et leur densité.

Fiche n°39

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AD n° 427

Intérêt patrimonial :

Moyen	■
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose d'une toiture à 2 pans légèrement asymétrique.

La façade se compose d'un porche dont l'un des côtés a été clos par une baie.

Les ouvertures sont quasiment carrées.

La décoration de la façade s'appuie sur de faux pans en bois.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°40

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AH n° 21

Intérêt patrimonial :

Moyen	■
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose d'une toiture à 2 pans asymétriques. Elle s'appuie sur un soubassement de faible hauteur, inférieur à 0,5 m.

La façade présente un porche et sur la partie latérale gauche un garage réalisé dans le prolongement de la toiture. Elle montre des ouvertures en arc.

La décoration de la façade s'appuie sur un dessin en arc de plein cintre réalisé en brique autour d'une ouverture, de faux pans en bois, de contreforts soutenus par des encorbellements, jardinières en béton avec ses supports sous l'ouverture.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°41

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AH n° 37

Intérêt patrimonial :

Moyen	■
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose d'une toiture à 2 pans asymétriques. Elle s'appuie sur un soubassement de faible hauteur, inférieur à 0,3 m.

La façade présente un porche et sur la partie latérale gauche un garage réalisé dans le prolongement de la toiture. Ce sont deux colonnes droites surmontées d'une plinthe qui supportent la toiture au-dessus du porche.

Les ouvertures sont quasiment carrées.

La décoration de la façade s'appuie sur de faux pans en bois et de contreforts soutenus par des encorbellements, et la présence de 2 jardinières en béton avec leurs supports sous les ouvertures.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.
- Favoriser l'ouverture du jardin sur la façade, en réduisant la taille des végétaux et leur densité.

Fiche n°42

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AH n° 38

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	■
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison possède 2 niveaux et propose une composition architecturale riche, asymétrique avec deux retours sur pignon, et des extensions latérales d'un seul niveau. Elle est surélevée car elle s'appuie sur un niveau semi enterré.

La façade s'ouvre sur un escalier avec des garde-corps de chaque côté arrivant sur un perron. L'entrée de ce dernier est délimitée par un mur constitué de larges ouvertures en arc, reliant les façades des deux pignons. La partie basse du pignon Est se caractérise par la poursuite des ouvertures en arc. La partie haute accueille un balcon abrité par l'avancée du toit, laissant apparaître la structure de la charpente.

Les ouvertures sont quasiment carrées.

La décoration de la façade montre sur la façade Ouest un bandeau à hauteur des combles au-dessus duquel est pratiqué 3 ouvertures en forme de triangle. Le mur reliant les deux façades accueille plusieurs frises réalisées en tuile. Il y a aussi la présence de 2 jardinières en béton avec leurs supports sous les ouvertures.

Une intervention récente a consisté à supprimer les volets traditionnels avec battants au profit de volets roulants posés au-dessus de l'ouverture.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°43

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AH n° 40

Intérêt patrimonial :

Moyen	■
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose d'une toiture à 2 pans. Elle s'appuie sur une surélévation liée à la présence d'un demi-niveau.

La façade en pignon présente une avancée constituée par la présence d'un porche. Ce sont deux colonnes droites surmontées d'une plinthe et d'un linteau bétonné qui supportent la toiture au-dessus de ce dernier.

Les ouvertures sont quasiment carrées.

Une intervention plus tardive a consisté sur la partie latérale droite à y adjoindre un garage accolé, mais avec toiture plate provoquant un décroché et une discontinuité du volume bâti.

La décoration de la façade s'appuie sur la présence de frises réalisés en tuile canal au-dessus des ouvertures, ainsi qu'un bandeau à hauteur des combles au-dessus duquel est pratiqué 3 ouvertures en forme de cercle.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°44

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AH n° 46

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	■
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose d'une toiture à 2 pans asymétriques. Elle est surélevée, car elle s'appuie sur un soubassement de faible hauteur, inférieur à 0,5 m.

La façade présente un porche et sur la partie latérale droite un garage réalisé dans le prolongement de la toiture.

Les ouvertures sont en arc.

La décoration de la façade s'appuie sur de faux pans en bois et de contreforts soutenus par des encorbellements.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°45

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AH n° 93

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose d'une toiture à 2 pans asymétriques et découpée. Elle s'appuie sur un soubassement de faible hauteur, inférieur à 0,30 m.

La façade présente un avant-corps qui accueille un porche. Ce sont pied droit surmontés de deux colonnes droites qui supportent la toiture au-dessus de ce dernier.

Les ouvertures sont en arc.

Le soubassement laisse apparaître un appareillage en pierres jointoyées.

La décoration de la façade s'appuie sur de faux pans en bois et de contreforts soutenus par des encorbellements, ainsi que sur une frise réalisée en tuile canal au-dessus du porche. Il y a aussi la présence de 2 jardinières en béton avec leurs supports sous les ouvertures.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°46

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AH n° 93

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose d'une toiture à 2 pans.

La façade en pignon présente un escalier pour accéder à l'entrée.

Les ouvertures sont quasiment carrées.

La décoration de la façade s'appuie sur la présence de plusieurs frises réalisée en tuile canal : au-dessus des ouvertures et le long des pentes de toitures. Deux bandeaux superposés sont positionnés à hauteur des combles. Au-dessus de chacun d'eau est pratiqué des ouvertures en forme de triangle. Il y a aussi la présence de 2 jardinières en béton avec leurs supports sous les ouvertures.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

b) Les maisons art-déco de style régionaliste landais

Fiche n°47

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : villa basco-landaise

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AA n° 139

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	■
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose d'une toiture à 2 pans. Elle est surélevée de près de 0,50 m par rapport à la voirie.

La façade présente un front en arc qui accueille au niveau des combles deux ouvertures en arcs. Un escalier positionné à l'alignement de la voie publique permet d'accéder à un perron.

Les ouvertures du rez-de-chaussée sont rectangulaires.

La décoration de la façade s'appuie sur la présence d'une frise réalisée en tuile canal au-dessus du front. Une pergola accueillant une vigne s'étend sur toute sa largeur de la façade.

La clôture est assise sur un soubassement en béton en pente et réalisé à l'alignement de la voie publique. Elle est stylisée par un motif de poteaux en béton rectangulaires, dont le volume varie et la pose alterne une position verticale puis horizontale. Elle est fermée par un portail en fer forgé qui permet l'accès direct au perron.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°48

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : maison bourgeoise style art déco

Datation approximative : années 30

Référence cadastrale :
AA n° 533

Intérêt patrimonial :

Moyen
De qualité
Élevé (parfois exceptionnel)



Particularités :

Il s'agit de la maison s'appelant la « colonie du Pyla » et dont la particularité est d'avoir été louée plusieurs années par Coco Chanel. Après le passage de la célèbre modiste sur la commune, cette bâtisse est devenue une colonie de vacances. Aujourd'hui elle n'accueille plus ces activités.

C'est une maison bourgeoise des années 30 à étage réalisé dans le style art déco. La toiture, couverte de tuiles de Marseille, est à 4 pans (les pans des côtés sont des demi-croupes). Elle a été intégralement restaurée et réhabilitée. Les murs sont revêtus d'un enduit clair (jaune) et alors que le chaînage de pierre dans les angles et le pourtour des ouvertures et marqué en blanc. Au-delà de la présence d'un bandeau intermédiaire, des éléments de décorations ponctuent les façades par des modénatures autour des ouvertures (clefs pendantes, moulures et entrelacs…).

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°49

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : maison art-déco régionaliste

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AA n° 146

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	■
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose d'une toiture à 2 pans.

La façade présente un parement briquette posées selon un motif en losange.

Les ouvertures rectangulaires bénéficient d'un encadrement de brique et de pierres.

Le soubassement est en pierre.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°50

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : maison art-déco régionaliste

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AA n° 147

Intérêt patrimonial :

Moyen	
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose d'une toiture à 2 pans avec un fronton latéral. Elle fait la continuité avec la maison de la parcelle AA n°146.

La façade présente un parement briquette posées selon un motif en losange à l'exception du fronton qui est recouvert d'un enduit. Des supports de charpente sont apparents sous la toiture du fronton.

Les ouvertures rectangulaires bénéficient d'un encadrement en pierres.

Le soubassement est en pierre.

Une pergola accueillant une vigne s'étend sur la façade du fronton.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°51

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : maison art-déco régionaliste

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AC n° 182

Intérêt patrimonial :

Moyen	■
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose de plusieurs éléments : un bâtiment principal proposant une façade en pignon sur lequel est adjoint sur sa partie gauche un garage positionné en retrait et à droite une extension accueillant un porche puis une pièce de vie. Leur façade en mur gouttereau respective s'alignent sur celle du bâtiment central.

Les ouvertures sont de forme légèrement arrondies et surmontées d'arc de plein cintre en pierre.

Une intervention a conduit à revêtir d'un bardage bois sur la partie Nord du bâtiment principal, dont les lames sont posées à l'horizontale.

Le porche est clos par un muret, dont un côté reçoit une baie à carreaux le surmontant. Les montants de ses deux piliers sont réalisés en briques.

La façade présente un aspect enduit et s'accompagne de chaînes d'angle en pierres.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

Fiche n°52

Adresse :
Mimizan-Plage

Typologie : maison art-déco régionaliste

Datation approximative : 1920/1940

Référence cadastrale :
AC n° 182

Intérêt patrimonial :

Moyen	■
De qualité	
Élevé (parfois exceptionnel)	



Particularités :

La maison se compose d'une toiture à 2 pans avec à fronton

Les ouvertures sont de forme légèrement arrondie.

La façade présente un aspect enduit.

Prescriptions particulières :

- Éviter toute opération supplémentaire qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments caractéristiques particuliers.

2.5 Le bourg historique de Mimizan

2.5.1 Intérêt patrimonial

Il s'agit du périmètre recouvrant l'ensemble des maisons constituant le bourg historique de Mimizan et qui sont implantées autour de l'abbaye, protégée au titre des Monuments Historiques.

Ce sont principalement des maisons traditionnelles de centre bourg et de style bourgeois.

2.5.2 Les particularités

Les maisons sont implantées en bande, ainsi qu'à l'alignement des voies.

Les volumes sont simples, mais ils offrent de grandes surfaces : les maisons sont principalement carrées et elles possèdent jusqu'à 2 niveaux. Les extensions sont relativement rares et se font sous la forme d'adjonction de bâtiments. Les dépendances sont plutôt rectangulaires et positionnées à l'arrière.

Elles possèdent des murs en pierres de taille ou en moellons enduits, plus rarement en briques.

La façade principale est sur le mur gouttereau. Les ouvertures se trouvent du côté de la rue, les côtés étant souvent aveugles. La composition des ouvertures, balcons et éléments décoratifs, respecte une certaine symétrie.

La toiture offre une pente comprise entre 35 et 40 %. Les tuiles sont principalement de type canal.

Sur les maisons de type bourgeoise, la façade classique maçonnée, peut être agrémentée d'éléments décoratifs : génoises, frontons, appareillages, pilastres, soubassements, …

2.5.3 Les prescriptions

- Éviter toute opération qui pourrait dégrader l'aspect visuel des éléments particuliers de type patrimonial.
- Les opérations d'entretien doivent permettre la conservation des murs en brique et des appareillages en pierre.
- Les éventuelles opérations d'extension devront se faire sans aucune démolition d'éléments existants. Elles devront utiliser le vocabulaire existant (brique, pierre, tuiles « canal », ferronnerie).
- Les travaux d'isolation devront se faire par l'intérieur.
- Les panneaux devront être intégrés dans la toiture plutôt qu'en surépaisseur.

CAHIER DE PRESCRIPTIONS PORTANT SUR LES ELEMENTS PROTEGES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU C.U.

CHAPITRE 2 : Le patrimoine végétal remarquable

1. Liste des arbres remarquables protégés

INVENTAIRES ARBRES REMARQUABLES	
FICHE 1	Alignement d'arbre à l'entrée de ville de la RD 626 (Mimizan-Bourg)
FICHE 2	Ilot forestier entre les Arènes et l'église (Mimizan-plage)

2. Descriptif et état sanitaire

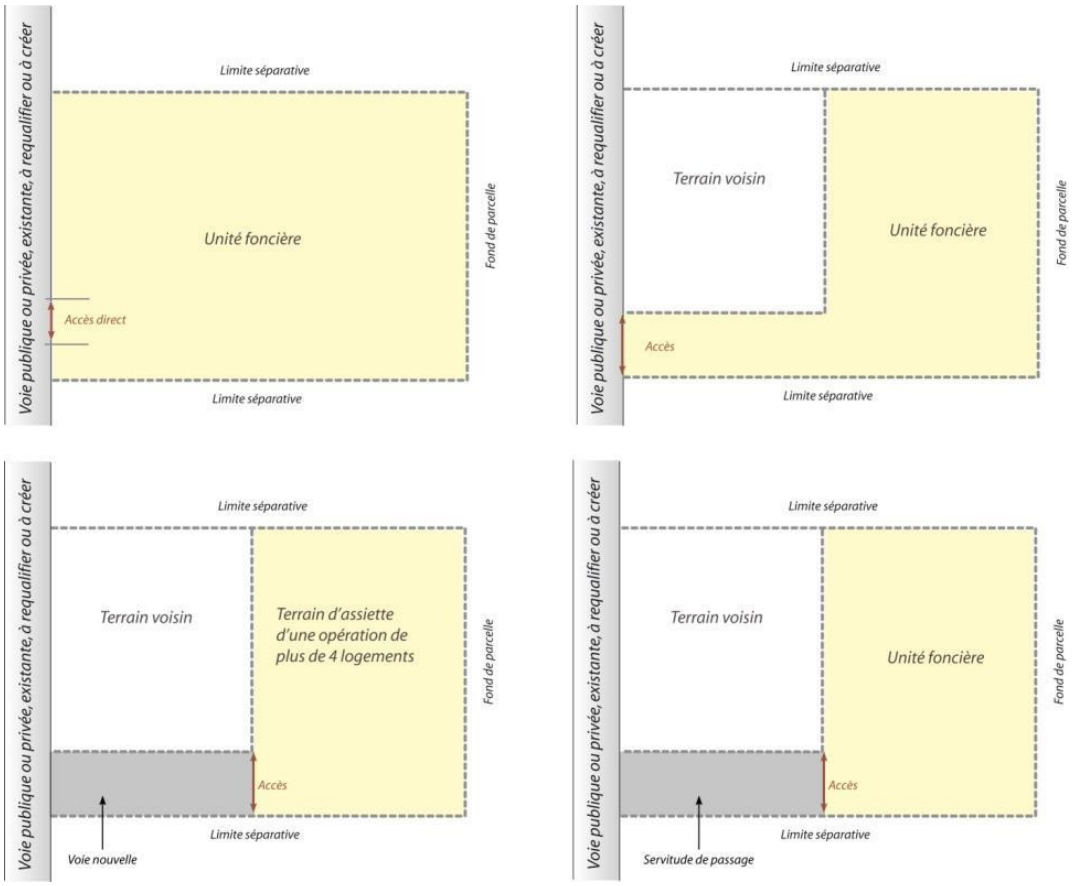
<table>
<tr><td colspan="5">Fiche N° 1</td></tr>
<tr><td>PROPRIETAIRE</td><td>Commune</td><td colspan="3" rowspan="8">  </td></tr>
<tr><td>ADRESSE</td><td>Mimizan-Bourg
Entrée du bourg sur la RD 626</td></tr>
<tr><td>ESSENCE</td><td>Chênes</td></tr>
<tr><td>HAUTEUR (mètres)</td><td>15 m environ</td></tr>
<tr><td>CIRCONFERENCE (mètres)</td><td>0,50 m</td></tr>
<tr><td>DESCRIPTIF</td><td>Alignement le long de la RD 626 marquant l'entrée dans le tissu aggloméré</td></tr>
<tr><td>ETAT SANITAIRE</td><td>Très bon</td></tr>
<tr><td>PARTICULARITE</td><td>Arbres jeunes à conserver</td></tr>
<tr><td rowspan="4">ACCESSIBILITE</td><td></td><td>Oui</td><td>Non</td><td rowspan="4">L'abatage de l'ensemble des sujets est interdit, seul l'entretien est autorisé ainsi que l'abatage de sujet concerné par des motifs de sécurité, de risque ou sanitaire.</td></tr>
<tr><td>Terrain privé</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Accessible au public</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Visible depuis l'espace public</td><td></td><td></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td colspan="5">Fiche N° 2</td></tr>
<tr><td>PROPRIETAIRE</td><td colspan="4">Commune</td></tr>
<tr><td>ADRESSE</td><td colspan="4">Mimizan-Plage
Parcelle n°AB 310</td></tr>
<tr><td>ESSENCE</td><td colspan="4">Pins</td></tr>
<tr><td>HAUTEUR (mètres)</td><td colspan="4">10 m environ</td></tr>
<tr><td>CIRCONFERENCE (mètres)</td><td colspan="4">0,50 m</td></tr>
<tr><td>DESCRIPTIF</td><td colspan="4">Îlot de pinède dans le centre urbain de Mimizan-Plage</td></tr>
<tr><td>ETAT SANITAIRE</td><td colspan="4">Très bon</td></tr>
<tr><td>PARTICULARITE</td><td colspan="4">Arbres jeunes à conserver</td></tr>
<tr><td colspan="5">  </td></tr>
<tr><td rowspan="4">ACCESSIBILITE</td><td></td><td>Oui</td><td>Non</td><td rowspan="4">L'abatage de l'ensemble des sujets est interdit, seul l'entretien est autorisé ainsi que l'abatage de sujet concerné par des motifs de sécurité, de risque ou sanitaire.</td></tr>
<tr><td>Terrain privé</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Accessible au public</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Visible depuis l'espace public</td><td></td><td></td></tr>
</table>

Annexe n°1 : Lexique

Accès :

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain (portail), la construction (porche) ou l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain (servitude de passage) et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



Acrotère :

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Activité :

La notion d' « activité », lorsqu'elle est mentionnée dans le présent règlement, regroupe les destinations suivantes : « Commerce et activité de service » et « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Alignement :

L'alignement actuel est défini comme étant la limite matérielle entre le domaine public et le domaine privé. L'alignement futur est la nouvelle limite de voie en cas d'élargissement ou de création de voie prévus, matérialisé sur le plan de zonage ou sur les plans de référence des opérations d'aménagement.

L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que les balcons, corniches et autres modénatures pourront être implantés en saillie. De même, les reculs partiels d'éléments de façade ou les mouvements de façade, dans les étages, ne

modifient pas l'alignement général de la façade. Ces reculs sont néanmoins limités à 3,50 m de profondeur par rapport à l'alignement.

Amélioration des constructions existantes :

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration d'habitabilité, des agrandissements de constructions existantes depuis plus de 10 ans, sous réserve que :

- les surfaces de planchers créées soient inférieures à 50% de la surface de la construction d'origine ;
- et que les autres dispositions du règlement soient respectées.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés sont considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

Nota : La possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain, les possibilités d'amélioration de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

Annexes : (définition issue du lexique national d'urbanisme)

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

Axes de préservation et de développement du commerce de détail et de la restauration :

Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, cette inscription graphique interdit, le long de ces axes, l'implantation de constructions à usage de logements en rez-de-chaussée sur rue et les changements d'affectations en rez-de-chaussée sur rue ayant pour objet la création de logements.

De même, elle interdit au commerce de détail et aux activités de restauration de s'implanter en dehors de ces linéaires. L'objectif de cette inscription graphique est d'éviter la dispersion des cellules commerciales et artisanales et, ainsi, de pérenniser les linéaires commerciaux existants et de les développer.

Construction : (définition issue du lexique national d'urbanisme)

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

Construction existante : (définition issue du lexique national d'urbanisme)

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

Clôture :

Elle constitue une « barrière » construite qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Son édification ou sa construction est soumise à autorisation administrative.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Cote NGF :

Niveau Général de la France : mesure des hauteurs définies par l'IGN[27] à partir du niveau de la mer.

Destinations et sous-destinations :

Les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme définissent les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les règlements des PLU. L'arrêté du 10 novembre 2016 précise le contenu des sous-destinations.

Le détail des destinations et sous-destinations des constructions figure dans les tableaux ci-après dans l'annexe n°2.

Dans le présent règlement, les dispositions applicables au commerce de détail le sont également à l'artisanat destiné principalement à la vente de biens et de services.

Destinations (article R.151-27 du Code de l'Urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Précisions apportées par l'arrêté du 10 novembre 2016
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Elle recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre les constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au logement principale, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

[27] Institut Géographique National

Destinations (article R.151-27 du Code de l'Urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Précisions apportées par l'arrêté du 10 novembre 2016
		Cette sous-destination inclut notamment les professions libérales, telles qu'avocats, architectes, médecins, kinésithérapeutes…
	Hébergement hôtelier et touristique	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

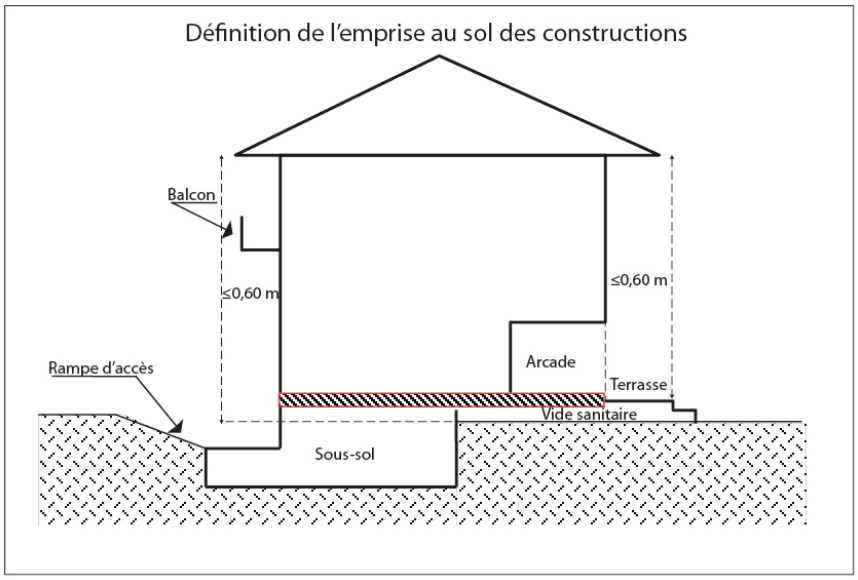
Destinations (article R.151-27 du Code de l'Urbanisme)	Sous-destinations (article R.151-28 du Code de l'Urbanisme)	Précisions apportées par l'arrêté du 10 novembre 2016
	Équipements sportifs	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Emplacements réservés :

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme en vue de réaliser des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

Emprise au sol :

Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à l'implantation du bâtiment sur l'ensemble, non compris les éléments en saillie et débord par rapport au gros œuvre. Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasses et émergences de parkings souterrains de plus de 0,60 mètre par rapport au sol, piscines, etc.).



Espaces de pleine terre

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électrique, téléphone, internet, eau potable, eaux usées, ou pluviales) ;
- Il peut recevoir des plantations ;

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

Espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Ils sont généralement végétalisés (jardins, espaces verts), semi-imperméabilisés ou minéralisés (cheminements piétons, voies et accès automobiles, espaces de stationnement, etc.).

Espaces paysagers remarquables à protéger ou à mettre en valeur :

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Extension :

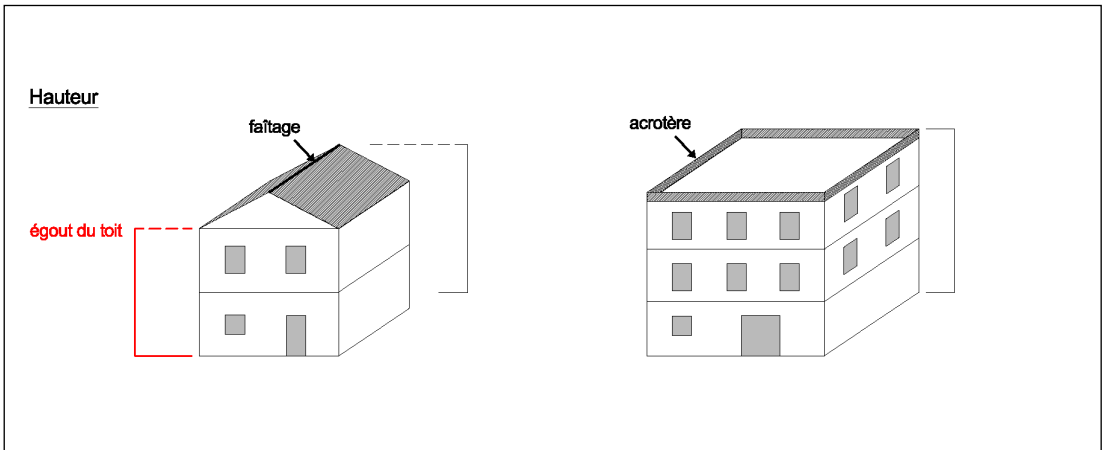
Augmentation du volume d'une construction existante par surélévation totale ou partielle et par augmentation des surfaces de plancher.

Façade :

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction. Un pignon est une façade.

Faîtage

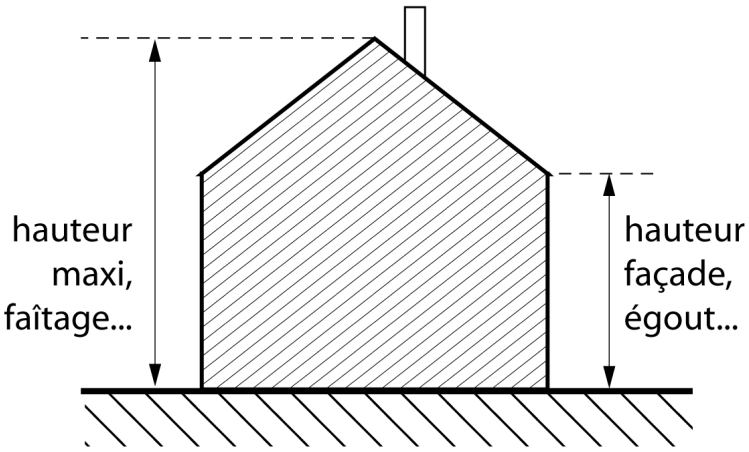
Le faîtage est la ligne de rencontre haute de deux pans d'une toiture.



Hauteur :

- *Hauteur maximale, totale, au faîtage, ou plafond :*

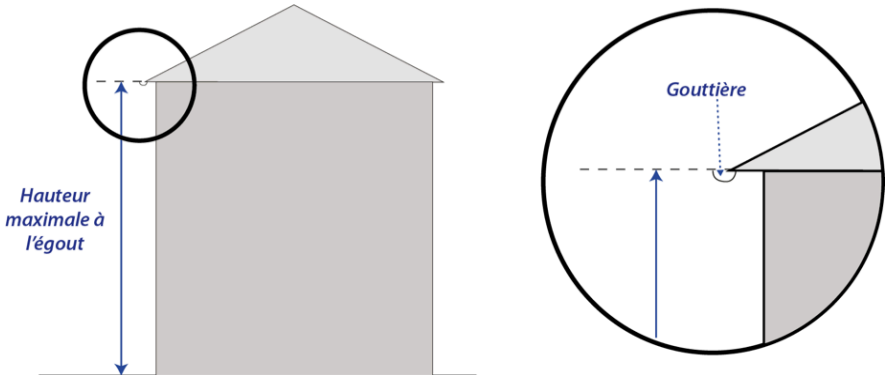
Mesure la différence d'altitude entre le sol naturel et le point le plus élevé de la construction, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, paratonnerre, machineries d'ascenseurs. Pour les bâtiments avec toiture terrasse, la hauteur maximale sera prise à l'acrotère.



- *Hauteur à l'égout du toit dans le cas de toiture en pente :*

La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade. Elle est mesurée dans les conditions des croquis ci-dessous :

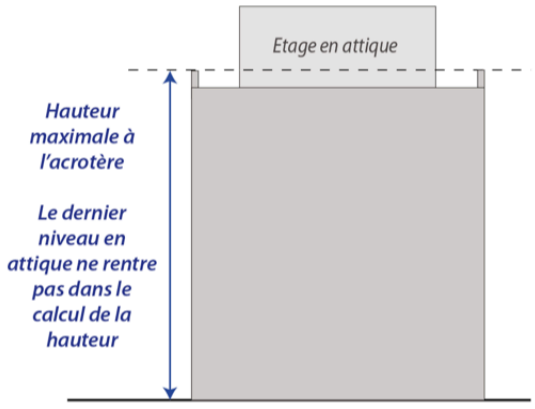
Hauteur à l'égout en cas de toiture en pente



- *Hauteur à l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse*

La hauteur à l'acrotère de la construction est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus élevé de la façade. Elle est mesurée dans les conditions des croquis ci-dessous :

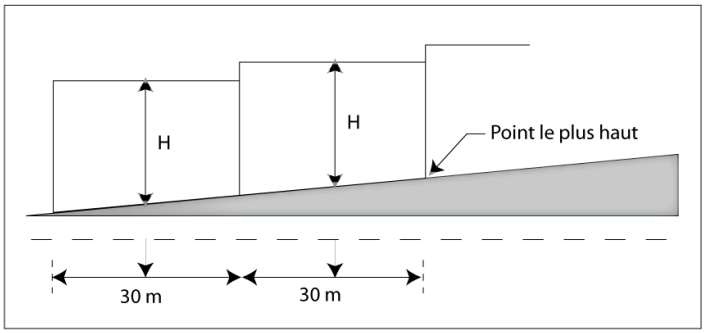
Hauteur à l'acrotère



Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction :

- souches de cheminées,
- ouvrages techniques (antennes, grilles de ventilation…),

Pour les terrains en pente, la hauteur est mesurée en tout point par rapport au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30 mètres, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



Installations classées :

Toute exploitation industrielle ou autre susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées font l'objet d'une réglementation spécifique au titre des articles du Titre I^{er} du Livre V du Code de l'environnement (parties législative et réglementaire).

Elles sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

Local accessoire : (définition issue du lexique national d'urbanisme)

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable de la construction principale.

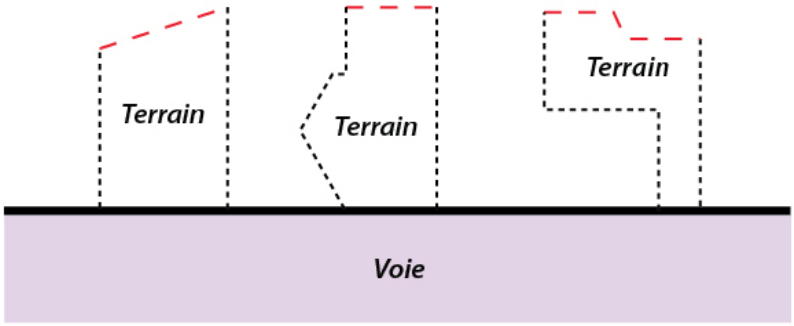
Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie pour un gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante.

Limite séparative

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

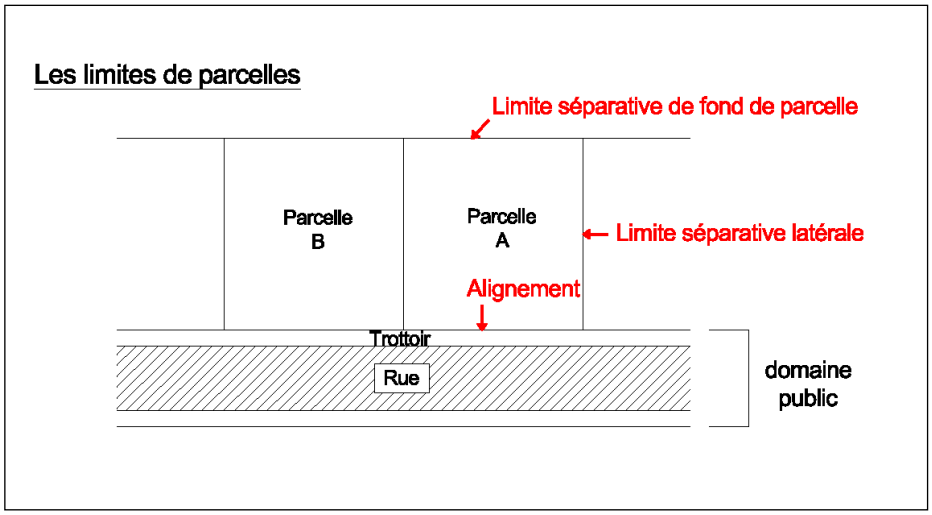
Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de parcelle (ou de fond de terrain) qui séparent plusieurs unités foncières et qui ne joignent pas l'alignement.



Limite séparative latérale

Limite de fond de parcelle



Niveau :

Le nombre de niveaux d'une construction est indiqué dans le présent règlement sous la forme R+N :

- « R » désigne le rez-de-chaussée qui peut accueillir aussi bien des activités, des équipements que des logements, en fonction du règlement spécifique à chaque zone ;
- « N » désigne le nombre d'étages droits autorisés, en plus du rez-de-chaussée.

Un niveau doit couvrir la totalité de la superficie du logement : une mezzanine, qui n'en couvre qu'une partie, est un aménagement intérieur qui n'ajoute aucun étage et ne constitue donc pas un niveau.
Dans le cas des terrains en pente, le niveau R correspondra au niveau des accès principaux de chaque construction.

Patrimoine bâti

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au Plan Local d'Urbanisme d'identifier, localiser et protéger des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ces éléments possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Piscine

Toutes piscines sont des constructions. Le bassin de la piscine et ses parois, les margelles sont constitutifs d'emprise au sol. Tous reculs d'implantation par rapport aux voies ou emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation, aux limites séparatives, par rapport aux constructions les unes par rapport aux autres sont pris à compte à partir de la margelle inclus.

Propriété, terrain, unité foncière

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Recul

Le recul est la distance séparant une construction du domaine public.
Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.
Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'une construction existante avec les normes techniques et d'habitabilité en vigueur. Contrairement à l'extension, la réhabilitation n'a pas pour effet d'augmenter la surface et/ou le volume de la construction existante.

Retrait des constructions

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusque sa rencontre avec la limite de propriété.

Stationnement : mutualisation et foisonnement

Un stationnement mutualisé correspond à la réalisation des aires de stationnement sur un seul parking commun à plusieurs constructions.
Le foisonnement correspond à des places de stationnement pouvant être utilisées par plusieurs usagers qui ne sont pas présents simultanément aux mêmes heures de la journée (habitat/commerces ; salle de spectacle/commerces...).

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres.

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

(article L111-14 du Code de l'urbanisme – Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

Terrain naturel :

C'est le niveau du terrain pris comme référence pour le calcul de la hauteur d'une construction. Le terrain naturel désigne la partie superficielle d'un terrain à l'état brut, dont le niveau d'origine n'a pas encore été modifié, ou avant modification par des ouvrages de terrassement, de déblaiement ou de remblaiement ultérieurs.

SOL EXISTANT : désigne la partie superficielle d'un terrain dont le niveau d'origine a déjà été modifié à l'occasion de travaux d'aménagement, de déblaiement ou de remblaiement.

Voie :

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privée à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre incendie, des sentiers, des voies express à partir desquels aucune opération ne pendre accès. Il en est de même des voies privées n'existant pas à la date d'approbation du PLU. Au sens du présent règlement, la voie se mesure par sa largeur entre les deux points les plus éloignés du domaine public routier, trottoir compris.