

Département des Landes

Commune de

SAINT-JUSTIN



PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de Projet approuvée par délibération du Conseil Communautaire
en date du 15 juillet 2025



4

RÈGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 7 octobre 2009

Le Maire



Atelier d'environnement et d'urbanisme

14, rue du Vicomte
40140 SOUSTONS
Tél : 05 58 41 38 67

Sommaire

<u>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	<u>2</u>
CHAPITRE I : dispositions applicables à la zone Uh	3
CHAPITRE II : dispositions applicables à la zone Ue	10
CHAPITRE III : dispositions applicables à la zone Us	13
CHAPITRE IV : dispositions applicables à la zone Ut	15
<u>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	<u>18</u>
CHAPITRE I : dispositions applicables à la zone AUh	19
CHAPITRE III : dispositions applicables à la zone AU _{pv}	24
CHAPITRE II : dispositions applicables à la zone AU _t	27
<u>TITRE III: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	<u>29</u>
CHAPITRE I : dispositions applicables à la zone A	30
<u>TITRE IV: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	<u>33</u>
CHAPITRE I : dispositions applicables à la zone N	34
<u>ANNEXE</u>	<u>40</u>



Titre I : Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE I : dispositions applicables à la zone Uh

Zone urbaine à caractère principal d'habitat, de service ou d'activités complémentaires à l'habitat.

Cette zone comporte quatre secteurs de zones en fonction des caractéristiques urbaines des sites concernés et pour lesquels des règles instaurées visent à orienter vers des différences de densités et de formes urbaines :

- le secteur Uha correspond à la partie centrale historique du bourg, la bastide ;
- le secteur Uhb correspond aux faubourgs ;
- le secteur Uhc correspond aux parties résidentielles contemporaines du bourg ;
- le secteur Uhd correspond aux quartiers périphériques proches du bourg, à la Pologne et Lartigassot.

Le secteur Uhc comporte un sous-secteur Uhc1 au niveau de l'entrée ouest du bourg et pour lequel les projets devront respecter les principes édictés au niveau des orientations d'aménagement définies conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles admises à l'article Uh 2.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les affouillements et exhaussements des sols.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Le stationnement isolé ou collectif de caravanes.

Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.

Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.

ARTICLE Uh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, hors secteur Uha et Uhd, à condition qu'elles présentent un caractère de service pour l'usager et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En sous-secteur Uhc1, les projets devront respecter les principes et l'esprit des orientations d'aménagement définies dans le document d'orientations d'aménagement inclus dans le PLU tel que prévu à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

Au niveau des immeubles et monuments identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt historique, architectural et paysager, les extensions et plus généralement les transformations du bâti existant sont autorisées à la condition de respecter ou de reconstituer les éléments d'organisation, d'architecture et de paysage qui font l'intérêt du lieu. À leur niveau, les espaces libres d'accompagnement du bâti doivent être conservés.

En secteur soumis à des risques d'inondation délimité sur le document graphique, seules sont autorisées les extensions de bâtiments dans la limite de 20 % de la surface hors œuvre nette existante.

Conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, l'ensemble des règles édictées par le PLU s'appliquent à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet lorsque celui-ci conduit à une division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette d'origine.

ARTICLE Uh 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité sera appréciée en fonction de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité pour des raisons de sécurité.

Pour des raisons de sécurité, l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera interdite sur les RD n° 933 et 626.

Au niveau du sous-secteur Uhc1, les constructions devront être desservies à partir d'un seul accès aménagé selon les principes présentés dans le document d'orientations d'aménagement inclus dans le PLU tel que prévu à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uh 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau:
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- Assainissement :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif. En secteur Uhd, toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques et contrôlé par le service public d'assainissement non collectif et susceptible d'être raccordé au réseau d'assainissement collectif dès qu'il aura été réalisé.

Electricité - Téléphone :

La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés ou posés en façade.

ARTICLE Uh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur Uhd, afin de conserver une urbanisation respectant la typologie urbaine et le paysage spécifique des quartiers de la Pologne et Lartigassot et, en tant que de besoin, permettre la mise en place des systèmes d'assainissement autonome, la taille minimale des terrains constructibles est de 1500 m².

Pour les mêmes raisons, en sous-secteur Uhc1, la taille minimale des terrains constructibles est de 1500 m².

ARTICLE Uh 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1°/ Routes à grande circulation :

En bordure de la RD 933, en dehors des parties urbanisées et sauf exceptions prévues à l'article L.111-1-4, toutes constructions et installations devront respecter le recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie porte sur le document graphique.

Au niveau du sous-secteur Uhc1 de l'entrée occidentale du bourg, les reculs sont ceux définis au travers des orientations définies par le projet urbain établi conformément aux prescriptions de l'article L.111-1-4, les constructions devront respecter un recul :

- Les constructions à usage d'habitation devront respecter un recul minimum de 55 mètres par rapport à l'axe de la RD 933.
- Les constructions à usage commercial devront respecter un recul minimum de 55 mètres par rapport à l'axe de la RD 933.
- Les installations liées aux activités commerciales (zone de stationnement et station-service notamment) devront respecter un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 933.

2°/ Route départementale n°626:

Hors agglomération, les constructions devront respecter les reculs suivants par rapport aux routes départementales :

Nature de la voie	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe
R.D. n°626	35 mètres

3°/ Autres voies ouvertes à la circulation publique:

En secteurs Uha et Uhb, toute construction doit être implantée à l'alignement.

En secteurs Uhc et Uhd, toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer. L'implantation à l'alignement est possible pour les équipements liés aux réseaux.

Dans le cas d'agrandissement de construction ne respectant pas ce recul minimum ou de construction en mitoyenneté avec une construction ne respectant pas ce recul minimum, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est plus conforme à la cohérence architecturale et paysagère du site.

ARTICLE Uh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1/ En secteur Uha :

Toute construction sera édifiée d'une limite latérale à l'autre afin de conserver l'ordre continu du bâti. Si la largeur de la façade sur rue est supérieure à 12 m, la construction pourra être édifiée sur une seule limite latérale et à 3 m au moins de l'autre. L'effet de continuité sera alors assuré par un mur de clôture d'au moins 2 m de haut.

2/ En secteur Uhb :

Toute construction sera édifiée sur au moins une limite latérale et, pour l'autre, sur limite latérale ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance, mesurée au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux, ne pouvant être inférieure à 3 m.

3/ En secteur Uhc :

Toute construction sera implantée sur limite latérale ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance, mesurée au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux, ne pouvant être inférieure à 3 m.

4/ En sous-secteur Uhc1

- toute construction à usage d'habitation sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance, mesurée au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux, ne pouvant être inférieure à 3 m vis-à-vis des limites avec des terrains à vocation d'habitat et à une

- distance au moins égale à 10 m vis-à-vis des limites avec des terrains à vocation commerciale.
- toute construction à vocation commerciale sera implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance, mesurée au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux, ne pouvant être inférieure à 3 m vis-à-vis des limites avec des terrains à vocation commerciale et à une distance au moins égale à 20 m vis-à-vis des limites avec des terrains à vocation d'habitat.

5/ En secteur Uhd :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance, mesurée au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux, ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

6/ Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

- toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Cette distance est ramenée à 6 mètres au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace collectif large de 6 mètres minimum le long de ces limites.
- Les stockages non enterrés de produits inflammables (gaz, fioul) doivent être situés à une distance minimale de 12 mètres vis-à-vis de ces limites.

ARTICLE Uh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE Uh 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Uhb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la surface du terrain.

En secteur Uhc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25 % de la surface du terrain.

En secteur Uhd et en sous-secteur Uhc1, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.

ARTICLE Uh 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En dehors des équipements publics, la hauteur totale des constructions est limitée à deux niveaux (R+1).

De plus, en secteur Uha, la hauteur des constructions nouvelles ne devra pas avoir une différence de plus de 2 mètres avec les constructions avoisinantes.

ARTICLE Uh 11 - ASPECT EXTERIEUR

• Principe général

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Applique au territoire de Saint-Justin, commune du Pays des Landes de Gascogne, ce principe général implique que, quel que soit le choix du caractère architectural de la construction, il devra s'inspirer des volumes traditionnels de la région et justifier des dispositions prises pour assurer

l'insertion architecturale et paysagère du projet dans le lieu concerné, tout en évitant les imitations purement décoratives qui sont proscrites.

- Règles à respecter pour les constructions existantes

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant devront :

- employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural de l'immeuble et destinés à assurer sa bonne conservation.
- être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, ou en cherchant à retrouver le caractère originel du bâtiment lorsque celui-ci a été dénaturé. Pour cela, notamment :
 - La composition architecturale des façades doit être respectée.
 - Les maçonneries conçues pour être protégées seront recouvertes d'un enduit. Les mortiers mis en œuvre seront adaptés à la construction d'origine (conservation des enduits à la chaux).
 - Les techniques de ravalement (grattage, sablage, chemin de fer, acides) sur la pierre de taille appareillée sont proscrites au profit de techniques de nettoyage (brossage, gommage ...) à l'exception de celles proposées comme traitement curatif d'un état sanitaire dégradé et clairement diagnostiqué.
 - Les couvertures originelles en tuiles canal (tuiles creuses), en tuiles plates (dites de Marseille), en tuiles picon ou ardoises, seront conservées et restaurées.
 - La restitution de la couverture originelle peut être autorisée si elle est justifiée à partir d'un élément historique ou documentaire.
 - Les faitages et arêtiers bâtis seront conservés ou restitués. Les bandeaux de toit, chevrons, embouts de chevrons à l'égout, voliges en bois seront conservés visibles.
 - Les larges débords de toit seront conservés et les bandeaux de rives seront proscrits lorsque la construction d'origine n'en possède pas.
 - Les chiens assis et lucarnes rampantes sont interdits.
 - Les couleurs vives sont proscrites au niveau de tous les éléments apparents de la construction. Les couleurs des enduits, des menuiseries et des volets devront faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la région : teinte sable à ocre pour les enduits, gris, gris-vert, gris-bleu, rouge basque, vert basque, brun foncé, blanc pour les menuiseries et volets.
 - En secteurs Uha et Uhb, le dessin et les dimensions des bois des menuiseries d'origine seront conservés.

- Règles à respecter pour les extensions et changements de destination

- Outre le respect des règles édictées pour les constructions existantes, toute intervention sur du bâti existant, si elle n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, nécessite que les projets ne portent atteinte ni au caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent, ni aux caractéristiques patrimoniales propres de la construction à modifier.
- Dans le cas d'extension d'inspiration traditionnelle, une harmonie des matériaux, proportions et colorations doit être recherchée.
- Des toitures terrasse pourront être autorisées pour des volumes de surfaces réduites permettant des liens ou adaptations mineures avec l'existant.

- Règles à respecter pour les constructions neuves à usage d'habitation

- Volumétrie
 - Quel que soit le parti architectural du projet proposé, les volumes des constructions devront respecter la simplicité du bâti traditionnel caractéristique de la région.
 - La façade orientée vers l'espace public devra être composée comme une façade principale. En secteur Uhd, l'orientation de la façade principale devra être justifiée soit au regard de données climatiques en référence à l'orientation traditionnelle des habitations (orientation vers l'est), soit de données du site en référence à l'orientation des habitations du quartier dans lequel s'implante la nouvelle construction.
- Toiture
 - La toiture de chaque volume d'une construction comportera un maximum de 4 pans, d'une pente minimale de 38 %.
 - Dans le cas de plusieurs faitages sur une même construction, ils seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.

- Les pignons auront des débords de toit de 0,50m minimum a rampants visibles.
 - En dehors des toitures végétalisées, les toitures-terrasses intégrales sont interdites. Elles sont autorisées pour les éléments de liaison.
 - Hormis pour les toitures-terrasses, la couverture sera en tuile de type canal ou en tuile plate mécanique (dite tuile de Marseille).
 - Matériaux et couleurs
 - La finition des enduits sera lissée, talochée fin ou gratte fin.
 - Les constructions en bois ou a pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou a pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
 - Les couleurs vives sont proscrites au niveau de tous les éléments apparents de la construction. Les couleurs des enduits, des menuiseries et des volets devront faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la région : teinte sable à ocre pour les enduits, gris, gris-vert, gris-bleu, rouge basque, vert basque, brun /once, blanc pour les menuiseries et volets.
 - Dans le cas de constructions en bois, les menuiseries et volets devront avoir une tonalité en harmonie avec les murs.
 - Pour une même construction, l'ensemble des fermetures (volets roulants, a la française) sera traité dans la même coloration.
 - Panneaux solaires et photovoltaïques
- Ils devront être intégrés en tant qu'éléments constitutifs des constructions neuves et s'harmoniser avec l'esthétique de la construction. Cela exclut les dispositifs installés en surimposition (notamment les panneaux montés sur structure métallique de type console) d'éléments constructifs.

ARTICLE Uh 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations a savoir :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - Dans la limite de 200 m' de SHON affectée au logement : 1 place par tranche de 100 m² arrondie au nombre supérieur ;
 - Au-delà de 200 m' de SHON : une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum de 1,3 places par logement.
 - pour les constructions a usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette de construction,
 - pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,
 - pour les salles de spectacles, les salles polyvalentes ou sportives, une place pour 5 spectateurs,
- Le nombre de places est arrondi au nombre entier immédiatement supérieur a celui résultant du calcul.
- La surface a prendre en compte pour une place de stationnement est d'environ 25 m² (surface correspondant a la place ainsi qu'aux nécessaires aires de manœuvre).

ARTICLE Uh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'aménagement de l'espace libre doit participer a la composition de la zone bâtie dans l'objectif d'améliorer la forme urbaine globale du secteur (identité, cadre de vie, paysage urbain...) et son fonctionnement (circulation, détente ...). L'espace libre ne doit ainsi pas être conçu comme un simple élément de décor mais contribuer a la qualité de vie du quartier dans lequel il est aménagé.

En secteur Uhc, toute opération d'ensemble doit comporter au moins 25 % du terrain d'assiette en espaces collectifs comportant la voirie et des espaces verts largement ouverts sur les voies de circulation.

En secteur Uhd, toute opération d'ensemble doit comporter au moins 30 % du terrain d'assiette en espaces collectifs comportant la voirie et des espaces verts largement ouverts sur les voies de circulation.

30 % du terrain privatif seront réservés pour être aménagés en espace vert. Cet espace sera planté et arboré, libre de toute construction et ne devra pas comporter de surfaces imperméabilisées.

En secteur Uhd, cette proportion est portée à 50 %.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur Uha concernant la bastide en raison de la densité historique du bâti.

En sous-secteur Uhc1, le traitement paysager devra être réalisé en respectant les principes définis par le document d'orientations inclus dans le PLU tel que prévu à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme :

- Dans le secteur à vocation d'habitat : les espaces laissés libres de constructions et installations en application des dispositions de l'article 6 seront plantés de chênes pédoncules reprenant le principe de traitement paysager des espaces d'accompagnement du bâti épars,
- Dans le secteur à vocation commerciale :
 - les espaces laissés libres de constructions et installations en application des dispositions de l'article 6 seront plantés de rangs de vignes orientés dans le sens de la perspective d'entrée de ville,
 - une bande de 10 mètres minimum le long des limites avec les terrains à vocation d'habitat sera maintenue en espace vert, plantée d'arbres feuillus. Cette bande pourra comporter les dessertes nécessaires aux constructions du secteur d'habitat.

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

- Toute opération d'ensemble devra maintenir un espace libre large de 6 mètres minimum le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Cet espace devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Ils seront engazonnés et plantés d'arbres feuillus sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
- Au sein des terrains privés bâtis, le recul minimum de 6 ou 12 mètres (voir article 7) des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux devront être maintenus libres de tout matériau ou végétal inflammable.

ARTICLE Uh 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescription.



CHAPITRE II : dispositions applicables à la zone Ue

Zone destinée aux activités industrielles ou artisanales.

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone.

Les constructions à usage d'habitation, autres que celles admises à l'article Ue2. Les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement isolé ou collectif de caravanes.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Les affouillements et les exhaussements des sols, les décharges et les dépôts de véhicules. Les aires de jeux et de sports et les installations sportives.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les nouveaux locaux d'habitations doivent être strictement liés avec une nécessité de gardiennage de l'activité. Ils seront obligatoirement intégrés dans le volume des bâtiments d'activités.

Conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, l'ensemble des règles édictées par le PLU s'appliquent à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet lorsque celui-ci conduit à une division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette d'origine.

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis 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.

Tout nouvel accès charretier sur la RD 626 est interdit.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau:**

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

- **Assainissement :**

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit faire l'objet d'une convention signée par l'industriel, le Maire et le représentant habilité de l'exploitant du réseau collectif d'assainissement. Elle peut être subordonnée à un traitement approprié avant rejet dans ce réseau. En cas d'interdiction de rejeter dans celui-ci, un traitement spécifique des eaux industrielles devra être mis en place conformément à la législation en vigueur.

Toutes les eaux pluviales devront être infiltrées sur l'îlot de propriété concerné. Pour les eaux de voirie, un système sera mis en place et défini en fonction des caractéristiques pédologiques du terrain. Un pré traitement de déshuilage pourra être exigé.

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERAINS

Sans prescription.

ARTICLE Ue 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1°/ Route départementale n°626 :

Les constructions devront respecter les reculs suivants par rapport aux routes départementales :

Nature de la voie	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe
R.D. n°626	35 mètres

2°/ Autres voies ouvertes à la circulation publique :

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer des autres voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

- toute construction doit être implantée à 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Cette distance est ramenée à 6 mètres au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace collectif large de 6 mètres minimum le long de ces limites.
- Les stockages non enterrés de produits inflammables (gaz, fioul) doivent être situés à une distance minimale de 12 mètres vis-à-vis de ces limites.

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la surface de l'îlot de propriété.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans prescription.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son

architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions ainsi que les espaces extérieurs devront être soignés.

Les élévations maçonnées seront enduites. Dans la mesure du possible, les murs seront bardés de planches de bois verticales avec couvre joint.

Au niveau des murs, menuiseries et tous éléments extérieurs apparents, les couleurs vives sont proscrites

Les seuls matériaux utilisés pour les clôtures sont le bois et le métal. Les murs et murets sont interdits. Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux et végétaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, avec un minimum d'une place pour deux emplois.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les aires de stationnement pour véhicules légers doivent être aménagés et plantés à l'aide d'arbres d'essences locales, en privilégiant le chêne pédonculé.

Les dépôts et équipements techniques inesthétiques extérieurs doivent être masqués à l'aide de plantation d'une haie vive, non taillée, plantée d'essences arbustives locales.

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

- Toute opération d'ensemble devra maintenir un espace libre large de 6 mètres minimum le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Cet espace devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Ils seront engazonnés et plantés d'arbres feuillus sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.
- Au sein des terrains privés bâtis, le recul minimum de 6 ou 12 mètres (voir article 7) des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux devront être maintenus libres de tout matériau ou végétal inflammable.

ARTICLE Ue 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescription.



CHAPITRE III : dispositions applicables à la zone Us

Zone réservée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, en particulier ceux destinés aux sports et aux loisirs.

ARTICLE Us 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

Les affouillements et les exhaussements de sols.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Le stationnement isolé de caravane.

Le stationnement collectif des caravanes.

Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE Us 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, l'ensemble des règles édictées par le PLU s'appliquent à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet lorsque celui-ci conduit à une division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette d'origine.

ARTICLE Us 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité sera appréciée en fonction de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE Us 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau:**
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.
- **Assainissement :**
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement.
- **Electricité - Téléphone :**
La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE Us 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescription.

ARTICLE Us 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

ARTICLE Us 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE Us 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE Us 9 - EMPRISE AU SOL

Sans prescription.

ARTICLE Us 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans prescription.

ARTICLE Us 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE Us 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations.

ARTICLE Us 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés et plantés dans le souci de composer un paysage qualitatif à leurs abords, en particulier au niveau des secteurs susceptibles de constituer des espaces publics.

ARTICLE Us 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescription.



CHAPITRE IV : dispositions applicables à la zone Ut

Zone réservée à l'hébergement touristique sous forme de camping et de caravanage.

ARTICLE Ut 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

Les créations ou extensions d'installations classées.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les affouillements et exhaussements des sols.

Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.

ARTICLE Ut 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES à DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les installations d'hébergement touristique doivent respecter les dispositions réglementaires relatives aux mesures de sécurité applicables aux établissements d'hébergement touristique et au camping pratique isolément définies par arrêté préfectoral.

Conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, l'ensemble des règles édictées par le PLU s'appliquent à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet lorsque celui-ci conduit à une division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette d'origine.

ARTICLE Ut 3 - ACCES ET VOIRIE

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité doit être appréciée en fonction de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout nouvel accès charretier sur la RD 626 est interdit.

ARTICLE Ut 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau:**

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

- **Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques en vigueur et contrôlé par le service public d'assainissement non collectif.

- **Electricité - Téléphone :**

Sans prescription

ARTICLE Ut 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescription.

ARTICLE Ut 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter les reculs suivants par rapport a la RD 626 :

Nature de la voie	Recul minimum des constructions par rapport a l'axe
R.D. n°626	35 mètres

ARTICLE Ut 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 mètres.

Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

- toute construction doit être implantée a 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux. Cette distance est ramenée à 6 mètres au niveau des terrains situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace collectif large de 6 mètres minimum le long de ces limites.
- Les stockages non enterrés de produits inflammables (gaz, fioul) doivent être situés à une distance minimale de 12 mètres vis-à-vis de ces limites.

ARTICLE Ut 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE Ut 9 - EMPRISE AU SOL

Sans prescription.

ARTICLE Ut 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est limitée à un niveau (R).

ARTICLE Ut 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Dans les secteurs soumis à risque incendie de forêt :

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux et végétaux inflammables sont proscrits le long des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

ARTICLE Ut 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à savoir une place de stationnement par logement ou emplacement.

ARTICLE Ut 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout en respectant les prescriptions en matière de lutte contre les incendies s'appliquant aux installations d'hébergement touristique, l'aménagement des sites se fera en conservant ou en recréant un couvert arboré à l'aide d'essences feuillues. Le recul de 12 mètres entre les constructions et les limites séparatives avec des terrains boisés comportant des arbres résineux devra donc être maintenu libre de tout matériau ou végétal inflammable.

ARTICLE Ut 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescription.

Titre II : Dispositions applicables aux zones à urbaniser



CHAPITRE I : dispositions applicables à la zone AUh

Zone, équipée ou non, réservée pour une urbanisation à caractère principal d'habitat, de service ou d'activités complémentaire à l'habitat (commerces, équipements publics) et réalisée sur la base d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elle comprend un secteur AUhc et un secteur AUhd au niveau desquels des règles spécifiques de densité et de forme urbaine ont été instituées.

Elle comprend aussi des secteurs AUh₁₁ et AUh₁₂ qui, tout en étant destinés à une urbanisation future, demeurent pour l'heure fermes et qui ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du PLU. Les secteurs AUhf représentent donc un potentiel de développement urbain à plus long terme, le secteur AUhf₁ étant destiné à devenir AUhc et le secteur AUhf₂ étant destiné à devenir AUhd.

ARTICLE AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes constructions ne s'inscrivant pas dans un projet d'aménagement d'ensemble en dehors de l'extension des constructions existantes.

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

Les constructions de toute nature en secteurs AUhf₁ et AUhf₂.

Toutes créations d'installations classées.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les affouillements et exhaussements des sols.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Le stationnement isolé ou collectif de caravanes.

Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.

Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.

ARTICLE AUh 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations ...) devront respecter les principes et l'esprit des orientations d'aménagement définies dans le document d'orientations d'aménagement inclus dans le PLU tel que prévu à l'article L.123-1 du code de l'urbanisme. Dans ce cadre, la réalisation par phases est possible à la condition d'assurer la possibilité de poursuivre l'aménagement de la zone défini par le schéma d'organisation.

Si ce schéma n'est pas joint au PLU sous forme d'orientations d'aménagement, il pourra y être intégré après modification ou révision du PLU.

En secteur AUhd, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'une fois que le réseau de collecte des eaux usées aura été étendu à la périphérie immédiate du secteur considéré.

Tout en étant destiné à une urbanisation future, les secteurs AUhf demeurent pour l'heure fermes. Ils ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du PLU.

Conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, l'ensemble des règles édictées par le PLU s'appliquent à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet lorsque celui-ci conduit à une division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette d'origine.

ARTICLE AUh 3 - ACCES ET VOIRIE

Le schéma de voirie *devra* respecter les principes définis par le document d'orientation joint au PLU.

Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Elle peut également être refusée si les accès sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements projetés ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Cette sécurité sera appréciée en fonction de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE AUh 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau:**

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

Assainissement :

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

Toutes les eaux pluviales devront être traitées sur l'ilot de propriété concerné. Pour les eaux de voirie, un système sera mis en place et défini en fonction des caractéristiques pédologiques du terrain. Si des dispositifs de collecte et stockage doivent être installés, ils devront respecter un souci de gestion intégrée des eaux pluviales grâce à des aménagements favorisant l'infiltration sur site et/ou tenant compte des possibilités de réutilisation in situ des eaux récupérées (arrosage notamment) et participant à la composition urbaine et paysagère de l'opération (insertion dans des espaces traités paysagèrement).

- **Electricité - Téléphone :**

La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés ou posés en façade.

ARTICLE AUh 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur AUhd, afin de conserver la typologie urbaine et paysagère des quartiers périphériques existants, la taille minimale des terrains constructibles est de 1500 m².

ARTICLE AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1°/ **Routes à grande circulation :**

En bordure de la RD 933, en dehors des parties urbanisées et sauf exceptions prévues à l'article L.111-1-4, toutes constructions et installations devront respecter le recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie porte sur le document graphique.

2°/ **Autres voies ouvertes à la circulation publique:**

- **En secteur AUhc :**

Toute construction doit être implantée à l'alignement ou à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

- En secteur AUhd :

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

ARTICLE AUh 7 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1/ En secteur AUhc :

Toute construction peut être implantée sur limites séparatives sur une profondeur de 16 mètres à partir de l'alignement, ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance, mesurée au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux, ne pouvant être inférieure à 3 mètres, par rapport à l'autre limite.

Au-delà des 16 mètres à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance, mesurée au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux, ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

- 2/ En secteur AUhd :

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance, mesurée au droit du nu du mur extérieur ou des poteaux, ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE AUh 8 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE AUh 9 • EMPRISE AU SOL

- 1/ En secteur AUhc :

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

- 2/ En secteur AUhd :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface du terrain.

ARTICLE AUh 10 • HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En dehors des équipements publics, la hauteur totale des constructions est limitée à deux niveaux (R+1).

ARTICLE AUh 11 • ASPECT EXTERIEUR

- Principe général

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Applique au territoire de Saint-Justin, commune du Pays des Landes de Gascogne, ce principe général implique que, quel que soit le choix du caractère architectural de la construction, il devra s'inspirer des volumes traditionnels de la région et justifier des dispositions prises pour assurer l'insertion architecturale et paysagère du projet dans le lieu concerné, tout en évitant les imitations purement décoratives qui sont proscrites.

- Règles à respecter pour les constructions neuves

- Volumétrie

- Quel que soit le parti architectural du projet proposé, les volumes des constructions devront respecter la simplicité du bâti traditionnel caractéristique de la Haute Lande.
- La façade orientée vers l'espace public devra être composée comme une façade principale, En secteur AUhd, l'orientation de la façade principale devra être justifiée soit au regard de données climatiques en référence à l'orientation traditionnelle des habitations (orientation vers l'est), soit de données du site en référence à l'orientation des habitations du quartier dans lequel s'implante la nouvelle construction.

- Toiture

- La toiture de chaque volume d'une construction comportera un maximum de 4 pans, d'une pente minimale de 38 %,
- Dans le cas de plusieurs faitages sur une même construction, ils seront parallèles au perpendiculaires entre eux.
- Les pignons auront des débords de toit de 0,50m minimum à rampants visibles.
- En dehors des toitures végétalisées, les toitures-terrasses intégrales sont interdites, Elles sont autorisées pour les éléments de liaison.
- Hormis pour les toitures-terrasses, la couverture sera en tuile de type canal au en tuile plate mécanique (dite tuile de Marseille).

- Matériaux et couleurs

- La finition des enduits sera lissée, talochée fin au gratte fin.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches),
- Les couleurs vives sont proscrites au niveau de tous les éléments apparents de la construction. Les couleurs des enduits, des menuiseries et des valets devront faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la région : teinte sable à ocre pour les enduits, gris, gris-vert, gris-bleu, rouge basque, vert basque, brun lance, blanc pour les menuiseries et valets.
- Dans le cas de constructions en bois, les menuiseries et valets devront avoir une tonalité en harmonie avec les murs.
- Pour une même construction, l'ensemble des fermetures (valets roulants, à la française) sera traité dans la même coloration.

- Panneaux solaires et photovoltaïques

Ils devront être intégrés en tant qu'éléments constitutifs des constructions neuves et s'harmoniser avec l'esthétique de la construction, Cela exclut les dispositifs installés en surimposition (notamment les panneaux mantes sur structure métallique de type console) d'éléments constructifs.

- Règles à respecter pour les clôtures

Un même modèle de clôture devra être imposé au sein d'une même opération d'aménagement.

ARTICLE AUh 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à savoir :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - Dans la limite de 200 m² de SHON affectée au logement : 1 place par tranche de 100 m² arrondie au nombre supérieur ;
 - Au-delà de 200 m² de SHON : une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum de 1,3 places par logement
- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins

- égale à 60 % de la surface hors œuvre nette de construction,
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,
 - pour les salles de spectacles, les salles polyvalentes ou sportives, une place pour 5 spectateurs,

Le nombre de places est arrondi au nombre entier immédiatement supérieur à celui résultant du calcul.

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est d'environ 25 m² (surface correspondant à la place ainsi qu'aux nécessaires aires de manœuvre).

ARTICLE AUh 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1/ Au niveau des espaces collectifs :

En secteur AUhc, toute opération d'ensemble doit comporter au moins 25 % du terrain d'assiette en espaces collectifs comportant la voirie et des espaces verts largement ouverts sur les voies de circulation.

En secteur AUhd, toute opération d'ensemble doit comporter au moins 30 % du terrain d'assiette en espaces collectifs comportant la voirie et des espaces verts largement ouverts sur les voies de circulation.

Ces espaces libres seront en particulier ceux qui sont définis dans le document définissant les orientations d'aménagement intégré dans le PLU. En dehors des emprises nécessaires aux voies, ils seront plantés d'arbres d'essence locale.

2/ Au niveau des espaces privés :

30 % du terrain privé seront réservés pour être aménagés en espace vert. Cet espace sera planté et arboré, libre de toute construction et ne devra pas comporter de surfaces imperméabilisées.

En secteur AUhd, cette proportion est portée à 50 %.

En outre :

• En secteur AUhc :

L'utilisation systématique de haies rectilignes et monospécifiques d'essences exotiques (thuyas, laurier...) en façade de parcelles bâties conduit à une banalisation du paysage résidentiel.

Ce type de plantation devra être évité. Il lui sera préféré :

- soit une haie naturelle d'essences arbustives locales ;
- soit un agencement végétal plus souple et plus varié - tant dans les plans, les volumes, l'épaisseur et les essences - participant de manière plus efficace à l'agrément du cadre de vie et à l'intégration paysagère, tout en assurant le même isolement visuel lorsque celui-ci est recherché.

• En secteur AUhd :

Le caractère paysager recherché est un espace de vie planté de feuillus dans lequel le chêne pédonculé domine. Les autres essences, en accompagnement du chêne demeurent des essences locales : châtaigniers, tilleuls, chêne tauzin, Ilex, essences fruitières...

ARTICLE AUh 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescription.

CHAPITRE II : dispositions applicables à la zone AU_{pv}

Zone non équipée réservée au développement d'une installation de production d'énergie renouvelable : implantation et gestion d'un parc photovoltaïque au sol.

ARTICLE AU_{pv} 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles précisées à l'article 1AU_{pv}2.

ARTICLE AU_{pv} 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions, aménagements et installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien d'un parc de production d'énergie renouvelable (parc photovoltaïque), sont autorisés :

- A condition qu'ils intègrent le caractère forestier dans lequel ils évoluent, et les risques liés aux feux de forêt :
 - Présence de dispositifs de lutte contre les incendies en nombre suffisant et répartis de façon à permettre la défense du site en intégralité ;
 - Présence de pistes externes et internes, rattachées aux pistes DFCI existantes, et permettant l'intervention rapide des services du SDIS ;
 - Présence d'une bande de sable entre la clôture et la piste extérieure ;
 - Application des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) dans un rayon de 50 m autour du projet et sur une bande de 10 m autour des pistes.
- A condition que les locaux techniques (postes de transformation) contenant un transformateur à huile disposent de cuves de rétention étanche, afin d'éviter toute pollution des eaux superficielles et des sols en cas de fuite d'huile. Le dimensionnement de la rétention pour chaque poste devra permettre la récupération de l'ensemble du volume d'huile stocké.
- A condition que les locaux techniques prennent en compte la sensibilité potentielle du site aux débordements de nappes souterraines.
- A condition que le site de production d'énergie renouvelable dispose d'une clôture ceinturant l'intégralité du site.
- A condition qu'ils permettent la réversibilité du projet et la remise en état du site, une fois l'exploitation du site terminée :
 - démantèlement de tous les éléments constitutifs du parc photovoltaïque ;
 - le démantèlement de la centrale photovoltaïque doit être réalisé selon les conditions réglementaires applicables lors du démantèlement.

ARTICLE AU_{pv} 3 • ACCES ET VOIRIE

Le schéma de voirie devra respecter les principes définis par le document d'orientation joint au PLU.

La zone AU_{pv} doit être desservie par 2 types de pistes carrossables, recouvertes d'une couche perméable en Graves Non Traitées (GNT) :

- des pistes internes de 4 m de large minimum ;
- des pistes externes de 5 m de large minimum, élargie à 8 m minimum sur la partie Ouest du site AU_{pv}.

Les pistes devront être conçues de façon à permettre l'accès et la circulation des engins de secours du

SDIS en cas de sinistre.

Une bande de terre de 5 m de large est attendue entre la clôture et la piste extérieure, et devra être maintenue à nue.

ARTICLE AU_{pv} 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le site devra être équipé de dispositifs de défense incendie associant citernes et forages.

ARTICLE AU_{pv} 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AU_{pv} 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE AU_{pv} 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE AU_{pv} 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AU_{pv} 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol cumulée des locaux techniques (postes de transformation) et des réserves incendie, ne peut dépasser 380 m².

L'emprise au sol cumulée des installations sera au maximum de 0,3% de l'emprise totale de la zone AU_{pv} de Saint-Justin.

ARTICLE AU_{pv} 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations nécessaires au fonctionnement du parc photovoltaïque ne peut excéder :

- Structures support : 3,10 m par rapport au sol ;
- Locaux techniques (postes de transformation) : 3,80 m par rapport au sol (incluant une surélévation des planchers de 30cm).

ARTICLE AU_{pv} 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tant dans le choix des matériaux que des couleurs, une attention particulière sera portée à l'insertion des constructions dans l'environnement naturel du site.

Le site devra être équipé d'une clôture grillagée de 2 m de hauteur maximum. La clôture devra être en

acier galvanisé (type URSUS), perméable à la petite faune et hydrauliquement transparente.

Les portails doivent être en acier galvanisé et présenter un coloris neutre pour une bonne insertion dans le paysage local.

Les postes techniques devront présenter une couleur vert foncé rappelant la teinte de la forêt landaise afin de favoriser leur intégration paysagère.

ARTICLE AU_{pv} 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE AU_{pv} 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute constructions doivent être végétalisés et maintenus débroussaillés.

Les abords du parc photovoltaïque devront faire l'objet d'un entretien adapté permettant de répondre aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD), dans un rayon de 50 m autour du site, et sur une bande de 10 m autour des pistes.

ARTICLE AU_{pv} 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescription.



CHAPITRE III : dispositions applicables à la zone AUt

Zone non équipée réservée à l'aménagement de constructions et installations à vocation de tourisme et de loisirs.

ARTICLE AUt 1 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions ou installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone ou sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

Les créations ou extensions d'installations classées.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les affouillements et exhaussements des sols en dehors de ceux nécessaires à la réalisation de plans d'eau.

Les constructions et installations à usage d'industrie ou d'entrepôt.

Le stationnement isolé de caravane.

Le stationnement collectif des caravanes.

Toute construction en secteur inondable délimite sur le document graphique.

ARTICLE AUt 2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En secteur inondable, seuls les équipements visant à une mise en valeur du milieu naturel et à sa fréquentation par le public sont autorisés à la condition de ne pas constituer des obstacles au libre écoulement des crues.

ARTICLE AUt 3 • ACCES ET VOIRIE

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis 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.

L'accès à la zone devra être réalisé à partir d'un carrefour aménagé sur la RD 933 en entrée d'agglomération.

Conformément à l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, l'ensemble des règles édictées par le PLU s'appliquent à la parcelle et non au regard de l'ensemble du projet lorsque celui-ci conduit à une division en propriété ou en jouissance du terrain d'assiette d'origine.

ARTICLE AUt 4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau:**

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

- **Assainissement :**

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

Electricité - Téléphone :

La création de réseaux, les extensions, les renforcements, ainsi que les nouveaux branchements seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE AUt 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans prescription.

ARTICLE AUt 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction doit être implantée à 50 mètres minimum en retrait de l'axe de la RD 933 et à 15 mètres minimum de l'alignement existant ou à créer des autres voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE AUt 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 10 mètres.

ARTICLE AUt 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LINE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 8 mètres.

ARTICLE AUt 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 10% de la superficie du terrain.

ARTICLE AUt 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est limitée à un niveau (R).

ARTICLE AUt 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Tant dans le choix des matériaux que des couleurs, une attention particulière sera portée à l'insertion des constructions dans l'environnement naturel du site.

ARTICLE AUt 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations à savoir une place de stationnement par logement.

ARTICLE AUt 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'aménagement de l'ensemble du site se fera dans le souci de créer un paysage arboré.

ARTICLE AUt 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescription.

Titre III : Dispositions applicables aux zones agricoles



CHAPITRE I : dispositions applicables à la zone A

Zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les installations et les constructions autres que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation et les changements de destination de constructions existantes visant à créer de nouvelles habitations dans le secteur soumis à risque relatif au transport de matières dangereuses figurant au document graphique.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Au niveau des immeubles et monuments identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt historique, architectural et paysager, les extensions et plus généralement les transformations du bâti existant sont autorisées à la condition de respecter ou de reconstituer les éléments d'organisation, d'architecture et de paysage qui font l'intérêt du lieu.

Les parties de zone A situées au contact de terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux sont des secteurs soumis au risque incendie de forêt à leur niveau des dispositions particulières s'appliquent aux articles 7 et 13.

ARTICLE A3 • ACCES ET VOIRIE

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis 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.

Tout nouvel accès charretier sur les RD 35, 626, 933 est interdit en dehors des panneaux d'agglomération.

ARTICLE A4 • DESSERTE PAR LES RESEAUX

- **Eau:**

Les habitations doivent être raccordées à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

- **Assainissement :**

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques en vigueur et contrôlé par le service public d'assainissement non collectif.

ARTICLE A 5 • CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour les terrains non desservis par l'assainissement collectif, un terrain, pour être constructible, doit avoir une superficie minimale de 1500 m² afin de permettre la réalisation de façon satisfaisante des dispositifs techniques d'assainissement autonome.

ARTICLE A 6 • IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1°/ Routes a grande circulation :

En bordure de la RD 933, en dehors des parties urbanisées et sauf exceptions prévues a l'article L.111-1-4, toutes constructions et installations devront respecter le recul minimum de 75 mètres par rapport a l'axe de la voie porte sur le document graphique.

2°/ Routes départementales :

Hors agglomération, les constructions devront respecter les reculs suivants par rapport aux routes départementales :

Nature de la voie	Recul minimum des constructions par rapport a l'axe
R.D. n°626	35 mètres
R.D. n°35	15 mètres
R.D. n°379	15 mètres

3°/ Autres voies ouvertes a la circulation publique :

Toute construction doit être implantée a 10 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou a créer des autres voies ouvertes a la circulation publique.

ARTICLE A 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée a une distance des limites au moins égale a la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure a 10 mètres. Celle distance est portée a 12 mètres minimum des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

ARTICLE AS- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale a la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE A9 • EMPRISE AU SOL

Sans prescription.

ARTICLE A 10 • HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions a usage d'habitation est limitée a deux niveaux (R+1).

ARTICLE A 11 • ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature a porter atteinte au caractère ou a l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'a la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Sans prescription.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Au niveau des espaces libres autour des constructions, les feuillus d'essences locales doivent être privilégiés afin de respecter le traitement paysager traditionnel du bâti épars de ce secteur du département.

Le recul minimum de 12 mètres des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux prévu à l'article 7 devra être maintenu libre de tout matériau ou végétal inflammable. Cet espace devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescription.

Titre IV : Dispositions applicables aux zones naturelles



CHAPITRE I : dispositions applicables à la zone N

Zone naturelle et forestière.

Elle comprend :

- Le secteur Nh correspondant a un secteur de taille limitée au niveau desquels la construction en nombre limite de nouvelles constructions est autorisée.
Le secteur Nn correspondant aux zones naturelles à protéger en raison de leur intérêt écologique.

L'entité boisée identifiée au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme soit être conservée. Les coupes et abattages sont interdits sauf pour des raisons de sécurité publique, sanitaires, de gestion ou de restauration paysagère et/ou écologique, et des missions de services publics et/ou d'intérêt général. Les travaux ne doivent pas compromettre la préservation ou l'entretien de ces éléments.

Les éléments identifiés au règlement graphique du PLU, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme – patrimoine naturel, doivent être préservés et gérés de façon à permettre leur conservation durable. Seuls sont autorisés les travaux, aménagements et mesures de gestion contribuant à leur préservation et/ou leur restauration.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions au installations qui, par leur nature, ne correspondent pas à la destination générale de la zone au de chaque secteur de zone en dehors de la reconstruction au de l'extension des constructions existantes prévues à l'article N2.

Les créations ou extensions d'installations classées.

Les décharges et les dépôts de véhicules.

Les affouillements et exhaussements des sols autres que ceux nécessaires au bon fonctionnement hydraulique de la zone.

Les terrains aménagés de camping et de caravanage.

Les constructions et installations a usage d'industrie au d'entrepôt.

Les nouvelles constructions a usage d'habitations en dehors du secteur Nh.

Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisir.

En secteur Nn, toute nouvelle construction et tout changement d'occupation des sols autre que ceux utiles à la mise en valeur écologique du milieu naturel, en dehors de la reconstruction des constructions existantes.

Les changements de destinations des constructions existantes dans le secteur soumis à risque relatif au transport de matières dangereuses figurant au document graphique.

ARTICLE N2 • OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'agrandissement des bâtiments existants est autorisé dans la limite de 50 % de la surface de plancher hors œuvre nette existante. Cette possibilité n'est offerte qu'une fois tous les 10 ans.

La construction de bâtiments annexes (excluant les bâtiments a usage d'habitation) est autorisée dans la limite de 60 m²de surface hors œuvre nette.

Le changement de destination des constructions existantes a la date d'approbation du PLU est autorisé mais limite aux constructions proches d'une habitation existante (d < 30 m) et qui par leur architecture et leur mode constructif (volume, matériaux, état de conservation) peuvent être considérées comme des

références du bâti rural traditionnel et méritent à ce titre d'être conservées. Cette transformation est strictement réservée aux dépendances de type grange et bergerie présentant un intérêt patrimonial. Cet intérêt patrimonial devra être démontré par le pétitionnaire. Par ailleurs le changement de destination ne doit pas générer une gêne vis-à-vis de l'activité agricole. Il n'est pas autorisé au niveau des constructions qui se situent à moins de 12 mètres des limites avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux.

En secteur soumis à des risques d'inondation délimité sur le document graphique, les constructions et installations pourront être soumises à une obligation de cote minimale de plancher, voire à des restrictions quant aux possibilités d'édifier de nouvelles constructions, en fonction des données techniques existantes à la date du dépôt de la demande d'occupation des sols.

Au niveau des immeubles et monuments identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt historique, architectural et paysager, les extensions et plus généralement les transformations du bâti existant sont autorisées à la condition de respecter ou de reconstituer les éléments d'organisation, d'architecture et de paysage qui font l'intérêt du lieu.

Les parties de zone N constituées ou situées au contact de terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux sont des secteurs soumis au risque incendie de forêt à leur niveau des dispositions particulières s'appliquent aux articles 7, 11 et 13.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis 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.

Tout nouvel accès charretier sur les RD 35, 626, 933 est interdit en dehors des panneaux d'agglomération.

Les chemins privés ne devront pas recevoir de revêtement bitume ou bétonné. Ils seront constitués de sable ou de graves calcaires.

La création des accès et voiries ne doit pas donner lieu à une imperméabilisation du sol au sein des secteurs d'habitat.

Accès et voirie parc photovoltaïque :

Afin de permettre la circulation des véhicules de secours en cas de sinistre, ainsi que l'entretien du parc photovoltaïque, les abords de la zone AUPv situés en zone N doivent bénéficier :

- De pistes externes carrossables recouvertes d'une couche perméable en Graves Non Traitées (GNT). Ces pistes externes auront une largeur de 5m minimum, et devront ceinturer l'entièreté de l'îlot photovoltaïque.
- D'une bande de terre de 5m de large, attendue entre la clôture et la piste extérieure du parc photovoltaïque. Elle devra être maintenue à nue.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

• **Eau:**

Les habitations doivent être raccordées à une conduite publique d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques en vigueur et contrôlé par le service public d'assainissement non collectif.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur Nh, afin de permettre la mise en place des dispositifs d'assainissement autonome et conserver la typologie bâtie existante, la taille minimale des terrains constructibles est fixée à 2000m².

ARTICLE N 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1°/ Routes à grande circulation :

En bordure de la RD 933, en dehors des parties urbanisées et sauf exceptions prévues à l'article L.111-1-4, toutes constructions et installations devront respecter le recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie porte sur le document graphique.

2°/ Routes départementales :

Hors agglomération, les constructions devront respecter les reculs suivants par rapport aux routes départementales :

Nature de la voie	Recul minimum des constructions par rapport a l'axe
R.D. n°626	35 mètres
R.D. n°35	15 mètres

3°/ Autres voies ouvertes a la circulation publique :

Toute construction doit être implantée a 10 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou a créer des autres voies ouvertes a la circulation publique.

Dans le cas d'agrandissement de construction ne respectant pas ce recul minimum, l'implantation pourra se faire en conservant l'alignement existant si cette implantation est plus conforme a la cohérence architecturale et paysagère du site.

ARTICLE N 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée a une distance des limites au mains égale a la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure a B mètres.

Dans le cas particulier des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux toute construction doit être implantée a 12 mètres minimum.

ARTICLE N 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au mains égale a la demi-somme des hauteurs, avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE N 9 • EMPRISE AU SOL

En secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 15 % de la surface du terrain.

ARTICLE N 10 • HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions a usage d'habitation est limitée à deux niveaux (R+1).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

• Principe général

L'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur est de nature a porter atteinte au caractère ou a l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'a la conservation des perspectives monumentales.

Applique au territoire de Saint-Justin, commune du Pays des Landes de Gascogne, ce principe général implique que, quel que soit le choix du caractère architectural de la construction, ii devra s'inspirer des volumes traditionnels de la région et justifier des dispositions prises pour assurer l'insertion

architecturale et paysagère du projet dans le lieu concerne, tout en évitant les imitations purement décoratives qui sont proscrites.

• Règles à respecter pour les constructions existantes

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant devront employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural de l'immeuble et destinés à assurer leur bonne conservation et être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale, ou en cherchant à retrouver le caractère originel du bâtiment lorsque celui-ci a été dénaturé, notamment :

- La composition architecturale des façades doit être respectée, notamment lors de création de nouvelles ouvertures dont les alignements et proportions devront être réalisés en harmonie avec celles des ouvertures existantes.
- Les maçonneries conçues pour être protégées seront recouvertes d'enduits. Les mortiers mis en œuvre seront adaptés à la construction d'origine (conservation des enduits à la chaux).
- Les techniques de ravalement (grattage, sablage, chemin de fer, acides) sur la pierre de taille appareillée sont proscrites au profit de techniques de nettoyage (brossage, gommage ...) à l'exception de celles proposées comme traitement curatif d'un état sanitaire dégradé et clairement diagnostiqué.
- Les couvertures originelles en tuiles canal (tuiles creuses), en tuiles plates (dites de Marseille), ou ardoises, seront conservées et restaurées.
- La restitution de la couverture originelle (chaume, bardeaux de bois, tuile canal, tuile de Marseille, ardoise ...) peut être autorisée à partir d'éléments historiques ou documentaires le justifiant.
- Les faitages et arêtiers bâtis seront conservés ou restitués. Les bandeaux de toit, chevrons, embouts de chevrons à l'égout, voliges, en bois seront conservés et laissés apparents.
- Les larges débords de toit seront conservés et les bandeaux de rives seront proscrits lorsque la construction d'origine n'en possède pas.
- Les chiens assis et lucarnes rampantes sont interdits.
- Les couleurs vives sont proscrites au niveau de tous les éléments apparents de la construction. Les couleurs des enduits, des menuiseries et des valets devront faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la région : teinte sable à ocre pour les enduits, gris, gris-vert, gris-bleu, rouge basque, vert basque, brun foncé, blanc pour les menuiseries et valets.
- Les bandeaux de toit, chevrons, voliges en bois seront conservés dans une coloration naturelle foncée ou bois vieilli ("bois gris").

Règles à respecter pour les extensions et changements de destination

Outre le respect des règles édictées pour les constructions existantes, toute intervention sur du bâti existant, si elle n'exclut pas une présentation de facture contemporaine, nécessite que les projets ne portent atteinte ni au caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent, ni aux caractéristiques patrimoniales propres de la construction à modifier. La construction devra impérativement conserver l'architecture, les matériaux et la typologie liés à sa fonction initiale.

Règles à respecter pour les constructions neuves en secteur Nh

Volumétrie

- Quel que soit le parti architectural du projet proposé, les volumes des constructions devront respecter la simplicité du bâti traditionnel caractéristique de la région.
- L'orientation de la façade principale devra être justifiée soit au regard de données climatiques en référence à l'orientation traditionnelle des habitations (orientation vers l'est), soit de données du site en référence à l'orientation des habitations du quartier dans lequel s'implante la nouvelle construction.

Toiture

- La toiture de toute construction comportera un maximum de 4 pans, d'une pente minimale de 38%.
- Dans le cas de plusieurs faitages sur une même construction, ils seront parallèles ou perpendiculaires entre eux.
- Les pignons auront des débords de toit de 0,50m minimum à rampants visibles.
- En dehors des toitures végétalisées, les toitures-terrasses intégrales sont interdites. Elles sont autorisées pour les éléments de liaison.
- Hormis pour les toitures-terrasses, la couverture sera en tuile de type canal ou en tuile plate mécanique (dite tuile de Marseille).

Matériaux et couleurs

- La finition des enduits sera lissée, talochée fin ou grattée fin.
- Les constructions en bois ou à pans de bois devront respecter l'aspect des constructions bois ou à pans de bois traditionnelles de la région, notamment en ce qui concerne le bardage (aspect et pose des planches).
- Le bois des colombages, bardages et avant-toits ne sera pas peint. Même traite, il devra avoir une coloration naturelle foncée ou bois vieilli ("bois gris").
- Les couleurs vives sont proscrites au niveau de tous les éléments apparents de la construction. Les couleurs des enduits, des menuiseries et des volets devront faire référence aux couleurs traditionnelles utilisées dans la région : teinte sable à ocre pour les enduits, gris, gris-vert, gris-bleu, rouge basque, vert basque, brun foncé, blanc pour les menuiseries et valets.
- Dans le cas de constructions en bois, les menuiseries et valets devront avoir une tonalité en harmonie avec les murs.
- Pour une même construction, l'ensemble des fermetures (valets roulants, à la française) sera traité dans la même coloration.

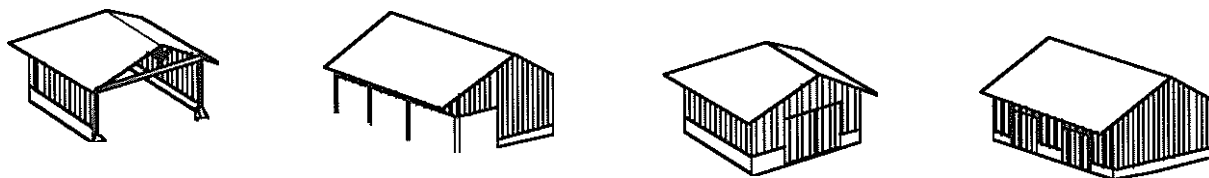
Panneaux solaires et photovoltaïques

Ils devront être intégrés en tant qu'éléments constitutifs des constructions neuves et s'harmoniser avec l'esthétique de la construction. Cela exclut les dispositifs installés en surimposition (notamment les panneaux montés sur structure métallique de type console) d'éléments constructifs.

• Dépendances

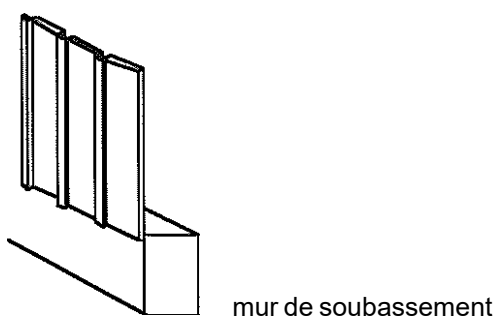
Dans la partie forestière de la commune, pour les dépendances, la volumétrie respectera celle des dépendances traditionnelles de la partie forestière du département.

Pour exemples :



Le faitage des annexes nouvelles sera parallèle ou perpendiculaire à celui de la construction à usage d'habitation.

Les façades seront composées de planches de bois brutes de sciage à lame verticale avec couvre-joint sur mur de soubassement de 45 cm maximum. L'utilisation de croûtes de pins ou tout autre matériau est interdite.



mur de soubassement

Les ouvertures seront à portes battantes en bois, à lames verticales.

Même traite, le bois devra avoir une coloration naturelle foncée ou bois vieilli ("bois gris").

La toiture des dépendances respectera les règles édictées pour la maison d'habitation au niveau des pentes, avant-toits et couvertures. La tuile ne peut être qu'une tuile canal ou de Marseille en fonction de la pente.

- Cas particulier des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux :

Au niveau des haies, clôtures et installations provisoires de même usage, les matériaux et végétaux inflammables sont proscrits.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Sans prescription.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales afin de s'harmoniser avec le milieu environnant :

- espace collectif ouvert complanté ou replanté de chênes complétés éventuellement de châtaigniers et d'espèces fruitières.

- espaces particuliers (jardin potager, enclos d'élevage, terrasse, piscine...) peuvent être clos à l'aide d'une barrière basse en bois ou isolés par une haie vive d'essence locale doublée intérieurement d'un grillage n'excédant pas 1.20 m de haut. Dans ce cas, des bosquets ou touffes végétales devront être judicieusement disposés afin d'atténuer le caractère trop rectiligne et artificiel de ces haies de type citadin.

- Cas particulier des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux :

- Le recul minimum de 12 mètres des limites séparatives avec les terrains en état de bois ou de forêt comportant des arbres résineux prévu à l'article 7 devra être maintenu libre de tout matériau ou végétal inflammable.
- Cet espace devra être accessible pour les véhicules de lutte contre les incendies depuis les voies ouvertes à la circulation publique. Ils pourront être plantés d'arbres feuillus sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans prescription.



Annexe

Description des immeubles et monuments identifiés au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme en raison de leur intérêt paysager, historique ou architectural

Localisation	Éléments descriptifs	
<u>Bourg - Maison Bourgeoise</u> Place du Chêne Rond - parcelles section K n° 42, 43, 56	- Façade type 18 ^e siècle à 5 travées ; toit mansardé avec 5 lucarnes à encadrements moulurés en plein-cintre. Dépendances. Parc boisé à l'arrière.	
<u>Bourg - Maison Bourgeoise</u> - parcelles section K n° 218, 706	- Façade à travées, modénature pierre, porte d'entrée avec encadrement mouluré surmonté d'un trumeau décoré.	
<u>Château Larrouqué</u> - parcelles section L n° 192, 193, 206, 207, 208, 459, 461, 475	- Manoir comportant une tour des Templiers. Parc.	
<u>Maison Argelouse</u> - parcelles section O n° 6, 143, 170, 172, 176, 173p	- Maison datée du 16 ^e siècle. Façade pignon très remaniée conservant les encadrements moulurés de 2 fenêtres à meneau.	
<u>Château de Saint-Martin-de-Noët</u> - parcelle section C n° 24, 25, 26, 27, 28, 29	- Propriété comprenant le château, les dépendances, un pigeonnier au sein d'un vaste parc arboré.	
<u>Château Guirot</u> - parcelles section L n° 398, 481, 482, 483, 484, 486, 487, 493	- Propriété comportant maisons d'habitation et dépendances.	
<u>Maison Lacouzie</u> - parcelles section E n° 53, 54, 62, 3, 64, 65	- Ensemble formé par une maison de type bourgeois, des dépendances et un parc	