

## CHAPITRE 3

### US : ZONE URBAINE SPECIALISEE

La zone US, zone urbaine spécialisée se compose d'un secteur USa correspondant à l'aérodrome de Rion des Landes et destiné aux activités liées à l'aéronautique, un secteur USec destiné aux équipements collectifs, un secteur USae destiné aux activités économiques, (activités artisanales, commerciales ou de bureaux, ...), un secteur USi destiné aux activités industrielles, un secteur USSl destiné aux activités de sport et de loisirs, et un secteur USer correspondant aux installations de production d'énergie renouvelable existantes.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis au risque technologique matérialisé sur le plan de zonage par une trame quadrillée bleu foncé. Les dispositions prévues par les Plans de Prévention des Risques Technologiques et les arrêtés préfectoraux concernant les périmètres Seveso pris par le Préfet des Landes et annexés au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.

Cette zone est concernée par le risque d'incendie de forêt matérialisée sur le plan de zonage par une trame mouchetée rouge. Au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

#### Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable dès lors qu'une délibération du Conseil Communautaire le prévoit.
2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article R 421-27 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'une délibération du Conseil Communautaire le prévoit.
3. Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R 421-17-1 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'une délibération du Conseil Communautaire le prévoit.
4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
5. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
7. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

## 1. FONCTIONS URBAINES

### 1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Dans le secteur USae :

- 1.1.1 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

- 1.1.2 Les constructions nouvelles à usage d'habitation et les changements de destination vers cette destination à l'exception de celles visées à l'article 1.2.
- 1.1.3 Les constructions à usage agricole ou forestier.
- 1.1.4 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière.
- 1.1.5 Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.
- 1.1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 1.1.7 Les terrains de camping et de caravaning.

**Dans les secteurs USa, USi, USec :**

- 1.1.8 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à la vocation de chaque secteur.

**Dans les secteurs USSi, USer :**

- 1.1.9 Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

**1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans tous les secteurs :**

- 1.2.1 Les constructions nouvelles à condition de respecter les servitudes gazières qui figurent en annexe du PLU i.
- 1.2.2 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 départemental du risque incendie de forêt, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 6 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier, elle devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- 1.2.3 Cette bande devra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération sur 6 m de profondeur, elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.
- 1.2.4 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 1.2.5 Les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur les plans à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 1.2.6 Les constructions et installations techniques de services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.
- 1.2.7 Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisés dans la zone et qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

<sup>1</sup> soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions

**Dans le secteur USae :**

- 1.2.8 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 60 m<sup>2</sup> et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

**Dans le secteur USsl :**

- 1.2.9 Les équipements d'infrastructure nécessaires aux activités de sport et de loisirs et les équipements de superstructure liés à ces activités, à condition qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée.
- 1.2.10 Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction.
- 1.2.11 Les constructions et installations techniques de services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.

**Dans le secteur USer :**

- 1.2.12 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation du site de production d'énergie renouvelable à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.
- 1.2.13 Les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.

**1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT*****Modalités de calcul du nombre de places***

- 1.3.1 La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès et les dégagements.
- 1.3.2 Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m<sup>2</sup> de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
- 1.3.3 Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
- 1.3.4 Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
- 1.3.5 Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
- 1.3.6 En dérogation à l'article L 111-19 du Code de l'Urbanisme, la superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules motorisés d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue à l'article L 152-1 du Code du Commerce doit être comprise entre 75 et 99 % de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

**Modalités de réalisation des places de stationnement**

1.3.7 Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

**Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre au minimum aux dispositions suivantes :**

<u>Constructions destinées à l'habitation</u>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
<u>Constructions destinées aux bureaux</u>	Surface de plancher $\leq 100 \text{ m}^2$ : 1 place par $25 \text{ m}^2$ de surface de plancher $100 \text{ m}^2 < \text{Surface de plancher} < 1000 \text{ m}^2$ : 1 place par $50 \text{ m}^2$ de surface de plancher Surface de plancher $> 100 \text{ m}^2$ : 1 place par $50 \text{ m}^2$ de surface de plancher
<u>Constructions destinées au commerce</u>	Surface de vente ou recevant du public $< 75 \text{ m}^2$ : 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public $> 75 \text{ m}^2$ , 1 place par tranche de $25 \text{ m}^2$ de surface de vente
<u>Constructions destinées à l'artisanat, l'industrie</u>	1 place par tranche de $100 \text{ m}^2$ de surface de plancher
<u>Constructions destinées aux entrepôts</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues),</li> <li>- du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> </ul> et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).
<u>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier</u>	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
<u>Constructions destinées à la restauration</u>	1 place de stationnement par $20 \text{ m}^2$ de surface de plancher
<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues),</li> <li>- du taux et du rythme de leur fréquentation,</li> <li>- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,</li> </ul> de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

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

1.3.8 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, ces arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.

#### **1.4 NORMES QUANTITATIVES DE STATIONNEMENT DES VELOS**

1.4.1 Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m<sup>2</sup> par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :

- Hébergement hôtelier et touristique : 0,25 place par unité d'hébergement.

## 2. MORPHOLOGIE URBAINE

### 2.1 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

#### DEFINITION :

*Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre, les emmarchements et les acrotères.*

- 2.1.1 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.1.3 Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter en retrait de 10 m au minimum de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges de ces ouvrages.

#### **Dans les secteurs USae, USi :**

- 2.1.4 Par rapport à la RD 824 : Les constructions devront s'implanter conformément aux retraits figurés sur le document graphique, (plan de zonage).
- 2.1.5 Par rapport aux autres Routes Départementales : En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.
- 2.1.6 Par rapport aux autres voies : En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

#### **Dans les secteurs USa :**

- 2.1.7 Par rapport à la RD 27 : En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à 15 m minimum en retrait par rapport à l'axe de ces voies.
- 2.1.8 Par rapport aux autres voies : En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

#### **Dans le secteur USSi, USec :**

- 2.1.9 En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées.

#### **Dans le secteur USer :**

- 2.1.10 En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées.

## **2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **DEFINITION :**

*Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre, les emmarchements et les acrotères.*

- 2.2.1 Lorsqu'une limite séparative correspond à une zone d'interface 1 définie par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 6 m, cette bande devra être traitée conformément à l'article 2-6 Espaces libres et plantations.
- 2.2.2 Cette bande devra être implantée sur le terrain d'assiette de l'opération sur 6 m de profondeur, elle devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie et garantir un accès au massif tous les 500 mètres au minimum.
- 2.2.3 Pourront déroger aux articles suivants à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
  - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 2.2.4 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.2.5 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou une craste, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges de ces ouvrages.

### **Dans les secteurs USa, USi, USec, USae, USsl :**

- 2.2.6 Les constructions devront être implantées en retrait de 4 m minimum des limites séparatives.
- 2.2.7 Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

### **Dans le secteur USer :**

- 2.2.8 Les constructions devront être implantées en retrait minimum de 12 m des limites séparatives.

## **2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

### **DEFINITION :**

*L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de d'emprise au sol.*

---

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

2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m<sup>2</sup>, à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices) et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...

**Dans le secteur USae :**

2.3.2 L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la surface du terrain.

**Dans les secteurs USa, USi, USec, USsl, USer :**

2.3.3 Non réglementé.

## **2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**DEFINITION :**

*La hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.*

*La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le point le plus bas du sol naturel et le faitage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.*

2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- Les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux d'extension de construction existante, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
- les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).
- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.

**Dans le secteur USae :**

2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 m mesurés du sol naturel au faitage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faitage.

**Dans les secteurs USa, USi, USec, USsl, USer :**

2.4.3 Non réglementé.

## **2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

**OBJECTIFS**

*Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.*

### **◆ PROJET ARCHITECTURAL**

2.5.1 Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, ...) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

### ◆ ASPECT ARCHITECTURAL

- 2.5.2 Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

#### **Dans tous les secteurs USa, USec, USae, USi, USsl à l'exception du secteur USer :**

### ◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

- 2.5.3 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

#### **Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :**

- 2.5.4 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.
- 2.5.5 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.
- 2.5.6 Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).
- 2.5.7 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

#### **Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :**

- 2.5.8 Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.9 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.10 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

#### **Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :**

- 2.5.11 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale.

#### **Dans le secteur USae :**

### ◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

#### Volume

- 2.5.12 Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), une décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

Couvertures

- 2.5.13 Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre, dans le cas de couvertures en plaques de fibrociment, la couverture et le faîtage devront être obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.
- 2.5.14 Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.
- 2.5.15 Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

Façades

- 2.5.16 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.17 Les façades "avant" et "arrière" des constructions seront traitées avec le même soin.

Epidermes

- 2.5.18 Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sur les bâtiments sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.
- 2.5.19 Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), les bardages en bois massif, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, matricé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.
- 2.5.20 Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté fin.
- 2.5.21 L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, ...) est interdit.

Couleurs

- 2.5.22 Le nombre de couleurs apparentes sur les bâtiments est limité à trois afin de préserver une harmonie. Pour un même type de matériau, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.
- 2.5.23 On privilégiera pour les couleurs des parois de « tons rompus », (tons dont la luminosité et la vivacité sont adoucies par le mélange d'une autre couleur à la couleur principale) ; on évitera le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires. Les couleurs vives seront admises uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

◆ **CLOTURES**

- 2.5.24 Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :
- 2.5.25 Les murs bahuts et les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

Clôtures sur emprises et voies publiques

- 2.5.26 Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), pouvant être doublées de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur.
- 2.5.27 Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

Clôtures sur limites séparatives

- 2.5.28 Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées ou de grillage simple torsion sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), pouvant être doublées de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur.

2.5.29 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface<sup>1</sup> définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, les haies, clôtures, installations provisoires de même usage ne devront pas être réalisés à partir de végétaux secs et inflammables.

#### ◆ **ENSEIGNES (EN L'ABSENCE DE REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE)**

2.5.30 Le nombre d'enseigne est limité à deux par établissement l'une sur la façade donnant sur la voie de desserte, l'autre le cas échéant sur la façade orientée sur la RD 824. Elles pourront être réalisées sous forme de lettres peintes ou de lettres découpées sur un bandeau.

2.5.31 Les enseignes sont interdites sur les toitures ou terrasses ; elles ne devront pas déborder des façades et des toitures. Une seule enseigne constituée d'un totem et implantée indépendamment de la façade est autorisée.

2.5.32 La hauteur maximale de l'enseigne (lettres et sigles) est fixée à 1/7ème de la hauteur de la façade du bâtiment (soit 0,70 m pour un bâtiment de 5 m), avec une hauteur maximum de 1 m.

2.5.33 La surface de la bande réservée à l'enseigne (lettres) et la surface destinée au logo (sigles) ne devront pas utiliser une surface supérieure à 1/6 de celle de la façade.

## **2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

2.6.1 En zones d'aléa fort ou en zones d'interface définies par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt, la bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et les limites séparatives en contact avec le massif forestier devra être engazonnée et régulièrement entretenue pour permettre la circulation des véhicules de lutte contre les incendies.

2.6.2 Conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie et à l'article L.322-3 du Code Forestier, il sera obligatoirement procédé au débroussaillage aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature sur une profondeur de 50 m, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de 10 m de part et d'autre de la voie.

2.6.3 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement en fonction du parti d'aménagement paysager.

2.6.4 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple).

2.6.5 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

2.6.6 Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme ou figurant dans les orientations d'aménagement devront être obligatoirement effectuées.

2.6.7 Une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du présent règlement.

### **Dans le secteur USae :**

2.6.8 Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un minimum de 20 % d'espaces libres de toute construction, installation ou délaissés des aires de circulation et de stationnement traités en pleine terre qui doivent être aménagés en espaces verts et être plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranches de 500 m<sup>2</sup> de terrain avec un minimum de deux arbres.

### **Dans les secteurs USa , USi :**

2.6.9 Non réglementé.

<sup>1</sup> soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions

### 3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

#### 3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

##### ◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès devra être comprise entre 3,5 m et 6 m, pour les constructions à usage d'activités, elle devra être comprise entre 4 m et 9 m.
- 3.1.3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

##### ◆ VOIRIE

- 3.1.4 Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.1.5 Les voies se terminant en impasse doivent comporter une plate-forme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

#### 3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

##### ◆ EAU POTABLE

- 3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

##### ◆ ASSAINISSEMENT

###### *Eaux usées*

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et validé par le Service Public d'assainissement non collectif.
- 3.2.5 Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé la création d'un réseau séparatif collectif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.
- 3.2.6 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

- 3.2.7 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

### ***Eaux pluviales***

- 3.2.1 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

#### **Dans les secteurs USae et USi :**

- 3.2.2 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet au moyen d'ouvrages qui seront obligatoirement assortis de système de prétraitement (séparateur à hydrocarbures, déboureur, ...) et d'un système de protection en cas de pollution accidentelle (obturateur, stockage étanche, ...).
- 3.2.3 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) après prétraitement et sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans, avec 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha.

#### **Dans les autres secteurs USa, USec, USSl, USer:**

- 3.2.4 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.
- 3.2.5 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé à 3l/s/ha pour une pluie de période de retour de 20 ans, avec 3l/s pour les opérations d'une surface inférieure à 1 ha.

### **◆ ELECTRICITE ET COMMUNICATION NUMERIQUE**

- 3.2.6 Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.
- 3.2.7 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.8 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

### **◆ COLLECTE DES DECHETS**

- 3.2.9 Non règlementé.