



VILLE DE PARENTIS-EN-BORN

PLAN LOCAL D'URBANISME **Modification n°2**

Règlement d'urbanisme

Réalisé par

erea conseil

39 rue Furtado,
33800 BORDEAUX

Modifié par

Metropolis

32 rue Jules Michelet,
33130 BEGLES

SOMMAIRE

TITRE I --- DISPOSITIONS GENERALES.....	5
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....	13
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....	25
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC.....	37
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD.....	51
CHAPITRE 5 --- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	63
CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK.....	73
CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX.....	83
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	93
CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	95
CHAPITRE 9 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX	109
CHAPITRE 10 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUPh	119
CHAPITRE 11 --- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	127
CHAPITRE 12 --- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX.....	131
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	135
CHAPITRE 13 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	137
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	147
CHAPITRE 14 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	151
CHAPITRE 15 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ncu	163
CHAPITRE 16 --- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ner.....	167
ANNEXES.....	175
ANNEXE 1	177



TITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **PARENTIS-EN-BORN**.

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

1. Les zones urbaines « U »

Les zones urbaines « U » (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

- Chapitre I. :	Zone UA + secteur UAb.
- Chapitre II. :	Zone UB.
- Chapitre III. :	Zone UC + secteurs UCa et UCb.
- Chapitre IV. :	Zone UD + secteur UDi.
- Chapitre V. :	Zone UE + secteurs UEgv et UEp.
- Chapitre VI. :	Zone UK + secteur UKa.
- Chapitre VII. :	Zone UX : secteurs UXa, UXc et UXi.

2. Les zones à urbaniser « AU »

Les zones à urbaniser « AU » (article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les

constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Ces zones sont :

- | | |
|--------------------|---|
| - Chapitre VIII. : | Zone 1AU : secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc. |
| - Chapitre IX. : | Zone 1AUph. |
| - Chapitre X. : | Zone 1AUX. |
| - Chapitre XI. : | Zone 2AU. |
| - Chapitre XII. : | Zone 2AUX. |

3. Les zones agricoles « A »

Les zones agricoles « A » (article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Ces zones sont :

- | | |
|--------------------|------------------------------|
| - Chapitre XIII. : | Zone A + secteurs Aeq et Ap. |
|--------------------|------------------------------|

4. Les zones naturelles et forestières à protéger « N »

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ces zones sont :

- | | |
|-------------------|---|
| - Chapitre XIV. : | Zone N + secteurs Na, Nb, Nc, Nep, Nh, Nk, Npo et Ns. |
| - Chapitre XV. : | Zone Ncu. |
| - Chapitre XVI. : | Zone Ner. |

5. Par ailleurs, le document graphique délimite, en bordure de certains axes, des secteurs soumis à des nuisances de bruit

Sur ces secteurs, des prescriptions particulières ayant pour objet une meilleure protection contre le bruit s'imposent, en application de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978, de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 et de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités d'isolement acoustiques des constructions dans les secteurs concernés. Les dispositions retenues pour le département des Landes, selon l'arrêté préfectoral du 24 mai 2005, sont reportées sur le document graphique annexe (pièce n° 5.6.2.).

Sur la commune de Parentis-en-Born, sont concernés les axes routiers suivants :

- La RD 652, catégories 3 et 4.

6. Il détermine également :

- Des emplacements réservés :

Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement dans le respect de la mixité sociale, dans le cadre de l'article L. 123-2-b du Code de l'Urbanisme. Les terrains attendant d'être acquis par la collectivité sont rendus inconstructibles, à l'exception des terrains visés par l'application de l'article cité ci-dessus. Pour ces derniers, ils peuvent être immédiatement construits par le propriétaire, quel qu'il soit, s'il respecte le programme de construction de logements établi par la collectivité ou l'organisme ayant reçu

compétence en la matière.

Pour les emplacements, le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

Les emplacements réservés sont repérés dans le document graphique figurant dans le dossier de P.L.U.

- Des espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer :

Ce sont des terrains auxquels s'appliquent les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-6 et R. 130-1, R. 130-2 et R. 130-16 du Code de l'Urbanisme. Le régime des espaces boisés classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol, il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.

Rappelons que, dans les communes littorales, le PLU doit classer en espaces boisés les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs (article L. 146-6, alinéa 4, du Code de l'Urbanisme).

Les espaces boisés classés sont repérés aux documents graphiques du règlement.

- Des « éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique »** pour lesquels peuvent être définis, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection (en application des articles L. 123-1-5, 7^{ème} alinéa et R. 123-11-h du Code de l'Urbanisme).

- Des espaces proches du rivage concernant plusieurs zones (UE, UK, UKa, UD, UXi, N, Ner, Nep, Npo, Ncu).**

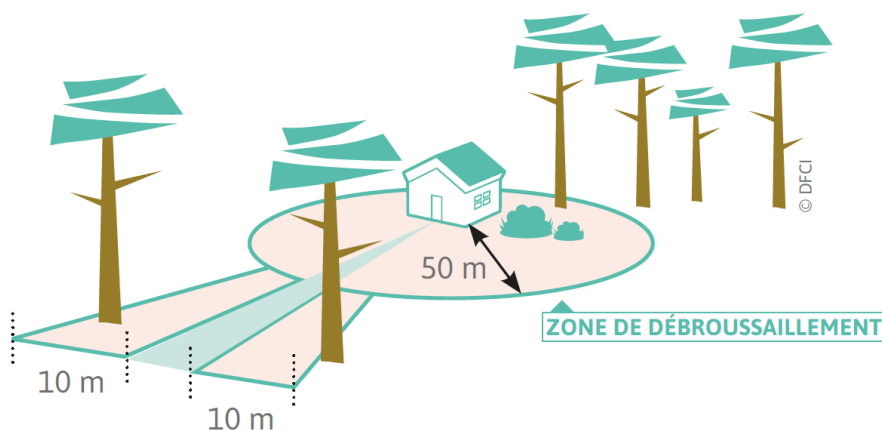
ARTICLE 3. RAPPEL DES REGLES DE DEBROUSSAILLEMENT (source DFCI Aquitaine)

1. Principe général

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

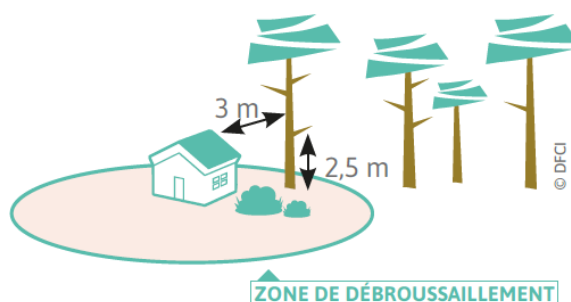
- 50 m aux abords des constructions,
- 10 m de part et d'autre des voies privées d'accès aux constructions.

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



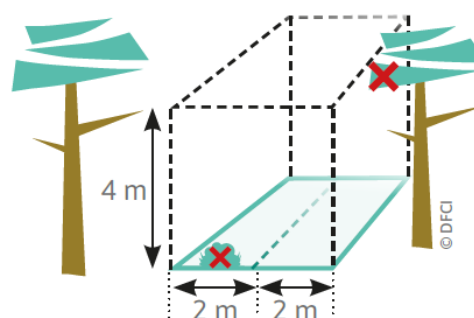
Les arbres doivent être à une distance minimale de 3 m des constructions.

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



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

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



2. Cas concret

1 En zone urbaine (zone U dans le PLU)

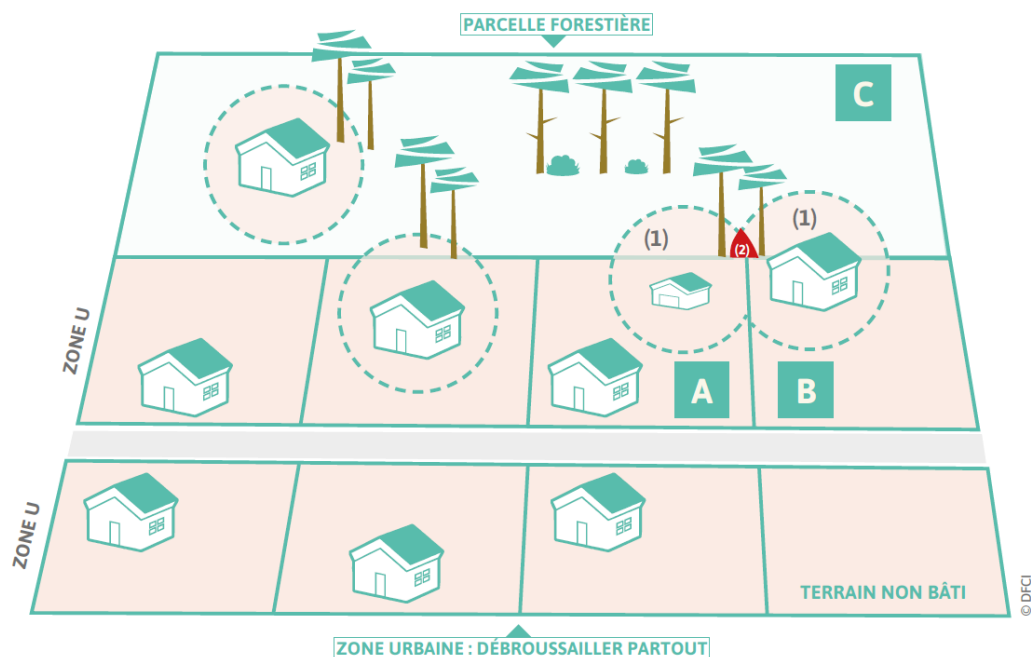
L'obligation de débroussaillage porte sur la **TOTALITÉ des parcelles bâties ou non. Elle est à la charge du propriétaire ou son ayant droit** (Art. L134-6 et 8 du code forestier).

2 Sur fonds voisins

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

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

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



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UA est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La zone UA correspond au centre-ville de Parentis-en-Born, marqué par la présence prédominante de services et d'activités commerciales, où les bâtiments sont construits le plus fréquemment à l'alignement des principales rues, en ordre continu, mais également en ordres semi-continu et discontinu en retrait des autres voies.

La vocation de cette zone est de renforcer la mixité fonctionnelle entre habitat, commerces, services et équipements publics.

Par ailleurs, un secteur UAb spécifique a été créé afin de gérer l'évolution urbaine au lieu-dit « Au Sable », qui présente une urbanisation moins dense en raison du site peu propice à celle-ci.

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UA 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.5. 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.

1.6. Les carrières.

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

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

2.1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.

2.2. La création et l'aménagement de surface commerciale à condition que la superficie soit inférieure à 300 m² de surface de vente et à condition de conserver ou de restituer un accès indépendant aux étages supérieurs de l'immeuble ou aux constructions d'habitation situés sur la parcelle en fond de cour, sauf impossibilité technique.

Les rez-de-chaussée longeant la rue Saint-Barthélemy, avenue du 11 Novembre, la rue des Sables (de la rue du 11 Novembre jusqu'au cimetière), l'avenue Pasteur et l'avenue du 8 Mai 1945 seront obligatoirement occupées par des surfaces commerciales, des professions libérales et les commerces existants **ne pourront pas changer de destination.**

2.3. Les constructions nouvelles, les aménagements, les démolitions ainsi que les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes, sous réserve des dispositions fixées, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, aux articles 11 et 13.

2.4. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.

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

2.6. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.6.2., dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

2.7. Toute opération d'ensemble à maîtrise d'ouvrage publique ou privée, dédiée à l'habitat à partir d'un seuil de 4 logements, devra comprendre au minimum 25% de la surface de plancher destinée à des logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

3.2. Voirie

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale, telles que définies dans la « *charte d'aménagement des V.R.D. et espaces verts sur le territoire de la ville de Parentis-en- Born* » annexée au présent règlement :

- Des largeurs supérieures pourront notamment être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Des largeurs inférieures pourront également être admises dans le cas d'institution d'un sens unique : celles-ci pourront varier entre **3,50 m** et **4 m**.
- Selon la nature de la desserte, des aménagements spécifiques pourront être admis dans le cadre justifié de traitements sécuritaires (zone 30) ou en « espaces partagés » piétons / voitures.

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

ARTICLE UA 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

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

4.2. Eaux usées domestiques et industrielles

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique.

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.

Au titre du code de la santé publique, 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.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié à la nature du sol sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

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

Une note de calcul certifiée devra être jointe.

Des servitudes de passage seront imposées le long des crastes classées ou non, notamment pour leur entretien.

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

Dans toute la mesure du possible, la création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

La réalisation en souterrain est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Les constructions nouvelles, au nu du mur de façade (balcons¹, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) doivent être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou projeté, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, des voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile.
- - Soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport au dit alignement.

6.2. Les extensions de constructions existantes implantées en retrait de l'alignement peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement de la construction principale et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

6.3. Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent.

6.4. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, 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 :

¹ Les balcons pourront surplomber le Domaine Public et notamment la chaussée, sauf à constituer un danger pour la circulation publique.

- Pour une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies. Lorsque la configuration de la parcelle présente une limite, avec le domaine public, non linéaire (courbes, angles successifs) et pour préserver la cohérence architecturale du projet, une implantation dans une bande de 0 à 5 mètres par rapport à l'alignement du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile sera autorisée.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

Rappel : Les saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères, balcons, marquises, auvents, terrasses non couvertes ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

7.1. Pour les limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques (limites latérales), les constructions sont implantées :

- Soit en **ordre continu**, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie et sur toute la largeur de la parcelle.
- Soit en **ordre semi-continu**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, compté horizontalement au nu du mur de façade, ne pourra être inférieur à **3 mètres**.
- Soit en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de chaque limite séparative touchant la voie, compté horizontalement au nu du mur de façade, ne pourra être inférieur à **3 mètres**.

7.2. En limite de fond de parcelle (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques), l'implantation des constructions se fera soit sur la limite, soit avec un recul minimum de **3 mètres** par rapport à ladite limite.

7.3. Les annexes¹ isolées peuvent être implantées en même temps sur les limites séparatives latérales et de fond.

7.4. Les piscines seront implantées à 1 mètres au minimum des limites séparatives, latérales ou de fond.

7.5. Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen, nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau ou une craste, l'implantation devra respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures devra assurer le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes, et devront être perméables à l'écoulement des eaux.

7.6. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sans réduire le recul existant.

¹ Locaux secondaires constituant des dépendances à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4,50 mètres

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Rappel : Les saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères, balcons, marquises, auvents, terrasses non couvertes ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

8.1. La distance entre deux constructions non-contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à la hauteur de l'égout du toit de la construction la plus élevée sans être inférieure à **2 mètres**.

8.2. La distance n'est pas réglementée pour les piscines.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur **UAb**, l'emprise au sol est limitée à 30% de la surface du terrain.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

- La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder **12 mètres**, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et **15 mètres**, mesurée au faîtage à hauteur du point le plus bas dans la voie en contiguë.
- La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales** ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage. Lorsque l'annexe est implantée en limite séparative latérale et de fond de parcelle, la hauteur du mur sur la limite ne peut dépasser 3,70 mètres.
- **Dans le secteur UAb**, la hauteur des constructions principales ne peut excéder 7 mètres mesurés à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres mesurés au faîtage.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.
- Lorsque la construction projetée est adossée à un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur au faîtage du bâtiment projeté sera au maximum identique à celle du bâtiment existant, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme de la zone.

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

11.2. Dispositions pour les constructions

11.2.1. Principes généraux de volumétrie

- Les constructions devront présenter une simplicité de forme.
- Les excroissances de toiture (du type « *chien assis* » ou autres petits volumes habitables) sont proscrites.

11.2.2. Le bâti patrimonial

Pour les constructions à caractère patrimonial (maison de brassier, maison traditionnelle en maçonnerie, maison bourgeoise classique, pavillon de villégiature, maisons de caractère basque) identifiées au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, telles que décrites dans **le cahier de préconisations architecturale joint en annexe**, les interventions respecteront les prescriptions dudit cahier.

11.2.3. Les constructions principales ne relevant pas du bâti patrimonial

a) Toitures

- Si les toitures sont en pente, elles devront avoir à deux pentes minimums.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Pour les constructions principales qui ne seraient pas traitées en toiture terrasse, la pente des toits sera comprise entre 35 et 45% et la couverture sera réalisée en tuiles allant de la de teinte rouge aux tons brouillés
Le pourcentage de pente de la toiture pourra être moindre au niveau des avant-toits.
- Un débord de toit de 0,40 mètres minimums est imposé, sauf dans le cas de toitures terrasses.
- Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

b) Murs

- En parement extérieur sont autorisés :
 - Les enduits de couleur sable clair, blanc et blanc cassé. Une seconde couleur est toutefois admise en complément sur une partie limitée des surfaces à couvrir.

- Les briquettes apparente de parement.
- Les bardages de couleur sable clair, blanc et blanc cassé et aspect bois naturel. Une seconde couleur est toutefois admise en complément sur une partie limitée des surfaces à couvrir.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

11.2.4. Constructions annexes séparées des constructions principales

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

Les constructions d'aspect métallique sont interdites.

En toitures, les couvertures devront présenter un aspect « tuile », en cohérence avec la construction principale.

11.3. Dispositions pour les clôtures

La clôture sur voies et emprises publiques, qui pourra être doublée d'une haie vive d'essences locales variées, sera constituée :

- Soit de murs pleins (bois occultant, plaques béton...). La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 mètres (hormis la hauteur des poteaux nécessaires à l'accroche des portails).
 - Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 mètres (hormis la hauteur des poteaux nécessaires à l'accroche des portails).
 - Soit de planches de bois verticales ajourées ou non. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m ».
- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres. L'édification d'un mur plein de 2 mètres est obligatoire en limite séparative pour accompagner la construction d'une piscine si celle-ci est implantée à moins de cinq mètres de ladite limite. Ce mur aura une longueur au moins égale à celle du côté de la piscine jouxtant la limite.
 - Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.
 - **Toutefois**, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

12.2.1. Nombre de places de stationnement automobile

Constructions destinées à l'habitation	Au moins 1 place de stationnement par logement de type T1 et T2 ; Au moins 2 places de stationnement par logement de type T3 et plus Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements (stationnements visiteurs).
Constructions destinées aux bureaux et au commerce	Une surface équivalente à 50 % au moins de la surface de plancher ou de la surface de vente (commerce) de la construction doit être affectée au stationnement.
Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • De leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), • Du taux et du rythme de leur fréquentation, • De leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

12.2.2. Normes de stationnement des deux-roues

Les normes concernant le stationnement des 2 roues devront respecter le décret n°2022.930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022 qui précisent les modalités d'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'Habitation (CCH).

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² 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.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus, avec un minimum d'une place quelle que soit la surface réalisée.

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 des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.1. ci-dessus.

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.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il

doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

12.4 Modalité de réalisation des aires de stationnement de véhicule

La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :

- 12,50 m² pour les constructions destinées à l'habitat individuel
- 25 m², y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction, hors stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

Avec dans les deux cas, une largeur de place de stationnement minimale de 2,50 mètres, ou 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.

12.4. Les dispositions complémentaires

12.4.1. La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

12.4.2. Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

12.5. Mode de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Définition

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, par des aires collectives de stationnement ainsi que des aménagements de voirie ou d'accès.

13.2. Modalités d'application

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux.

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. Ils doivent être aménagés en jardin d'agrément ou plantés en fonction de l'utilisation des lieux. Pour les projets importants, Ils seront aménagés sous forme de surlargeurs de voies aménagées en mails plantés, de placettes ou de franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de « noues » ...).

13.3. Éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les aménagements réalisés dans « *les ensembles bâtis ou paysagers* », repérés sur les documents graphiques du règlement, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions suivantes :

- Conserver les arbres remarquables sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à leur état phytosanitaire. En cas de suppression, les arbres seront remplacés par des essences identiques.
- Respecter un périmètre suffisant autour des arbres remarquables pour assurer leur pérennité et leur développement dans lequel l'imperméabilisation, les installations, dépôts et travaux sont interdits.
- Conserver les clôtures d'origine existantes et le cas échéant, les végétaliser avec des essences champêtres locales (non taillées à port libre).

13.4. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UB est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone caractérise le secteur bâti entourant le centre-ville à l'Ouest, au Nord et, plus accessoirement, à l'Est. Elle présente des caractéristiques proches de celui-ci, avec la présence de services et d'activités commerciales, mais où l'implantation des bâtiments est moins dense et plus disparate : en partie à l'alignement ou en retrait, en ordres continu ou semi-continu. Des éléments de patrimoine bâti et végétal (parcs) y sont également présents.

L'objectif est de permettre une certaine densification de la zone pour en renforcer le caractère urbain tout en respectant son caractère.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UB 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.5. 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.

1.6. Les carrières.

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

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

2.1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.

2.2. La création et l'aménagement de surface commerciale à condition que leur superficie soit inférieure à 300 m² de surface de vente, et à la condition de conserver ou de restituer un accès indépendant aux étages supérieurs de l'immeuble ou aux constructions d'habitation situés sur la parcelle en fond de cour si cela est nécessaire, sauf impossibilité technique.

Toutefois, des surfaces de vente supérieures pourront être autorisées sous réserve d'une bonne accessibilité et d'une intégration de qualité.

Les rez-de-chaussée longeant l'avenue du Maréchal Foch (du feu de circulation jusqu'à hauteur de la Mairie), l'avenue Henri Guillaumet et l'allée Malichecq, seront obligatoirement occupés par des surfaces commerciales, des professions libérales. Les commerces existants ne pourront pas changer de destination.

2.3. Les constructions nouvelles, les aménagements, les démolitions ainsi que les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes, sous réserve des dispositions fixées, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, aux articles 11 et 13.

2.4. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.

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

2.6. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.6.2., dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

2.7 Toute opération d'ensemble à maîtrise d'ouvrage publique ou privée, dédiée à l'habitat à partir d'un seuil de 4 logements, devra comprendre au minimum 25% de la surface de plancher destinée à des logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

3.2. Voirie

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale, telles que définies dans la « *charte d'aménagement des V.R.D. et espaces verts sur le territoire de la ville de Parentis-en- Born* » annexée au présent règlement :

- Des largeurs supérieures pourront notamment être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Des largeurs inférieures pourront également être admises dans le cas d'institution d'un sens unique : celles-ci pourront varier entre **3,50 m** et **4 m**.
- Selon la nature de la desserte, des aménagements spécifiques pourront être admis dans le cadre justifié de traitements sécuritaires (zone 30) ou en « *espaces partagés* » piétons / voitures.

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

ARTICLE UB 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

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

4.2. Eaux usées domestiques et industrielles

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique.

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.

Au titre du code de la santé publique, 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.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié à la nature du sol sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

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

Une note de calcul certifiée devra être jointe.

Des servitudes de passage seront imposées le long des crastes classées ou non, notamment pour leur entretien.

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

Dans toute la mesure du possible, la création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

La réalisation en souterrain est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation,) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Les constructions nouvelles, au nu du mur de façade (balcons², saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) doivent être implantées :

- Soit à l'**alignement actuel ou projeté**, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, des voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile.
- Soit avec un **recul minimum de 5 mètres** par rapport au dit alignement.

6.2. Les extensions de constructions existantes implantées avec un recul différent peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement de la construction principale et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

6.3. Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent.

6.4. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, 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 :

- Pour une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies. Lorsque la configuration de la parcelle présente une limite, avec le domaine public, non linéaire (courbes, angles successifs) et pour préserver la cohérence architecturale du projet, une implantation

² Les balcons pourront surplomber le Domaine Public et notamment la chaussée, sauf à constituer un danger pour la circulation publique.

dans une bande de 0 à 10 mètres par rapport à l'alignement du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile sera autorisée.

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

Rappel : Les saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères, balcons, marquises, auvents, terrasses non couvertes ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

7.1. Pour les limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques (limites latérales), les constructions sont implantées :

- Soit en **ordre continu**, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie et sur toute la largeur de la parcelle.
- Soit en **ordre semi-continu**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, compté horizontalement au nu du mur de façade, ne pourra être inférieur à **3 mètres**.
- Soit en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de chaque limite séparative touchant la voie, compté horizontalement au nu du mur de façade, ne pourra être inférieur à **3 mètres**.

7.2. En limite de fond de parcelle (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques), l'implantation des constructions se fera soit sur la limite, soit avec un recul minimum de **3 mètres** par rapport à ladite limite.

7.3. Les annexes³ isolées peuvent être implantées en même temps sur les limites séparatives latérales et de fond.

7.4. Les piscines seront implantées à 1 mètres au minimum des limites séparatives, latérales ou de fond.

7.5 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen, nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau ou une craste, l'implantation devra respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures devra assurer le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes, et devront être perméables à l'écoulement des eaux.

7.6. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sans réduire le recul existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

³ Locaux secondaires constituant des dépendances à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4,50 mètres.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Rappel : Les saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères, balcons, marquises, auvents, terrasses non couvertes ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

8.1. La distance entre deux constructions non-contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à la hauteur de l'égout du toit de la construction la plus élevée sans être inférieure à **3 mètres**.

8.2. La distance n'est pas réglementée pour les piscines.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie hors œuvre brute au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes, pergolas) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre et les terrasses non couvertes.
- Sous-sol des constructions.
- Piscines non couvertes.

9.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise totale des constructions est limitée à **60 %** de la surface de l'unité foncière.

9.3. Les exceptions

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

- La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder **7 mètres**, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et **9 mètres**, mesurée au faîtage à hauteur du point le plus bas dans la voie en contiguë.
- La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales** ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage. Lorsque l'annexe est implantée en limite séparative latérale et/ou de fond de parcelle, la hauteur du mur sur la limite ne peut dépasser 3,70 mètres.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.
- Lorsque la construction projetée est adossée à un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur au faîtage du bâtiment projeté sera au maximum identique à celle du bâtiment existant, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme de la zone.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

11.2. Dispositions pour les constructions

11.2.1. Principes généraux de volumétrie

- Les constructions devront présenter une simplicité de forme
- Les excroissances de toiture (du type « *chien assis* » ou autres petits volumes habitables) sont proscrites.

11.2.2. Le bâti patrimonial

Pour les constructions à caractère patrimonial (maison de brassier, maison traditionnelle en maçonnerie, maison bourgeoise classique, pavillon de villégiature, maisons de caractère basque) identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, telles que décrites dans le **cahier de préconisations architecturale joint en annexe**, les interventions respecteront les prescriptions dudit cahier.

11.2.3. Les constructions principales ne relevant pas du bâti patrimonial

a) Toitures

- Si les toitures sont en pente, elles devront avoir à deux pentes minimums.
 - Les toitures terrasses sont autorisées.
 - Pour les constructions principales qui ne seraient pas traitées en toiture terrasse, la pente des toits sera comprise entre 35 et 45% et la couverture sera réalisée en tuiles allant de la teinte rouge aux tons brouillés
- Le pourcentage de pente de la toiture pourra être moindre au niveau des avant-toits.

- Un débord de toit de 0,40 mètres minimums est imposé, sauf dans le cas de toitures-terrasses.
- Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

b) Murs

- En parement extérieur sont autorisés :
 - Les enduits de couleur sable clair, blanc et blanc cassé. Une seconde couleur est toutefois admise en complément sur une partie limitée des surfaces à couvrir.
 - Les briquettes apparente de parement.
 - Les bardages de couleur sable clair, blanc et blanc cassé et aspect bois naturel. Une seconde couleur est toutefois admise en complément sur une partie limitée des surfaces à couvrir.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

11.2.4. Constructions annexes séparées des constructions principales

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

Les constructions d'aspect métallique sont interdites.

En toitures, les couvertures devront présenter un aspect « tuile », en cohérence avec la construction principale.

11.3. Dispositions pour les clôtures

La clôture sur voies et emprises publiques, qui pourra être doublée d'une haie vive d'essences locales variées, sera constituée :

- Soit de murs pleins (bois occultant, plaques béton...). La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 mètres (hormis la hauteur des poteaux nécessaires à l'accroche des portails).
 - Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 mètres (hormis la hauteur des poteaux nécessaires à l'accroche des portails).
 - Soit de planches de bois verticales ajourées ou non. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m ».
- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres. L'édification d'un mur plein de 2 mètres est obligatoire en limite séparative pour accompagner la construction d'une piscine si celle-ci est implantée à moins de cinq mètres de ladite limite. Ce mur aura une longueur au moins égale à celle du côté de la piscine jouxtant la limite.
 - Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.
 - **Toutefois**, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

12.2.1. Nombre de places de stationnement automobile

Constructions destinées à l'habitation	Au moins 1 place de stationnement par logement de type T1 et T2 ; Au moins 2 places de stationnement par logement de type T3 et plus Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements (stationnements visiteurs).
Constructions destinées aux bureaux et au commerce	Une surface équivalente à 50 % au moins de la surface de plancher ou de la surface de vente (commerce) de la construction doit être affectée au stationnement.
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	Au moins une place de stationnement par chambre.
Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • De leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), • Du taux et du rythme de leur fréquentation, • De leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

12.2.2. Normes de stationnement des deux-roues

Les normes concernant le stationnement des 2 roues devront respecter le décret n°2022.930 du 22 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022 qui précisent les modalités d'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'Habitation (CCH).

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² 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.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus, avec un minimum d'une place quel que soit la surface réalisée.

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 des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.1. ci-dessus.

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.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

12.4. Modalité de réalisation des aires de stationnement

La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :

- 12,50 m² pour les constructions destinées à l'habitat individuel
- 25 m², y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction, hors stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

Avec dans les deux cas, une largeur de place de stationnement minimale de 2,50 mètres, ou 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.

12.5. Les dispositions complémentaires

12.5.1. La prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

12.5.2. La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

12.5.3. Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

12.6. Mode de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Définition

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, par des aires collectives de stationnement ainsi que des aménagements de voirie ou d'accès.

13.2. Modalités d'application

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux.

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. Ils doivent être aménagés en jardin d'agrément ou plantés en fonction de l'utilisation des lieux. Pour les projets importants, Ils seront aménagés sous forme de surlargeurs de voies aménagées en mails plantés, de placettes ou de franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de « noues » ...).

13.3. Éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les aménagements réalisés dans « *les ensembles bâtis ou paysagers* », repérés sur les documents graphiques du règlement, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions suivantes :

- Conserver les arbres remarquables sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à leur état phytosanitaire. En cas de suppression, les arbres seront remplacés par des essences identiques.
- Respecter un périmètre suffisant autour des arbres remarquables pour assurer leur pérennité et leur développement dans lequel l'imperméabilisation, les installations, dépôts et travaux sont interdits.
- Conserver les clôtures d'origine existantes et le cas échéant, les végétaliser avec des essences champêtres locales (non taillées à port libre).

13.4. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UC est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone caractérise le vaste ensemble de quartiers pavillonnaires qui forment la plus grande partie de la zone agglomérée de Parentis-en-Born au Nord du centre-ville.

Par ailleurs, un **secteur UCa** spécifique a été créé pour gérer les extensions Nord-Est de la zone agglomérée de Parentis-en-Born, aux lieux-dits « Le Mouliès », « Mouquet » et « La Burle » qui présentent une urbanisation plus lâche et moins organisée, mais toujours desservie par l'assainissement collectif.

Un **secteur UCb** spécifique a été créé afin d'accueillir l'implantation sur la partie est du site de l'espace vert, rue Jacques Brel, une résidence inclusive en connexion avec l'EHPAD situé en mitoyenneté.

Les bâtiments sont construits en majeure partie en ordre discontinu. Sans remettre en cause cette organisation, une certaine densification sera autorisée.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UC 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt **et à l'artisanat**.

1.2. Les constructions nouvelles, destinées au commerce de moins de 300 m², **les changements de destination liés à l'artisanat**,

1.3. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.4. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.5. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.6. 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.

1.7. Les carrières.

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

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

2.1. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.

2.2. Les constructions nouvelles destinées au commerce si elles ont une superficie supérieure à 300 m².

2.3. Les constructions nouvelles, les aménagements, les démolitions ainsi que les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes, sous réserve des dispositions fixées, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, aux articles 11 et 13.

2.4. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.

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

2.6. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.6.2., dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

2.7. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme, **si une construction nouvelle ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface⁴ définies par 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 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier. Cette bande autorisera toutefois l'implantation des piscines non-couvertes et de l'assainissement autonome. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie⁵ et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimums.

Cette bande sera située dans le périmètre de l'opération d'aménagement.

2.8 Les lotissements ou la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, sont autorisés à condition que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

2.9. Toute opération d'ensemble à maîtrise d'ouvrage publique ou privée, dédiée à l'habitat à partir d'un seuil de 4 logements, devra comprendre au minimum 25% de la surface de plancher destinée à des logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété.

⁴ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

⁵ Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers. Ces accès seront traités de la même façon que la voirie (revêtement).

Les portails d'accès (**y compris lors de modification de clôtures**) ouvrant sur les voies et emprises publiques ou privées doivent être implantés avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement et devront être accompagnés d'un emplacement de stationnement non clôturé pour 2 véhicules (« parking de midi »), **sauf impossibilité technique**.

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

Un seul accès sera autorisé par unité foncière.

La création d'accès ou de places de stationnement, juxtaposés (pour les ensembles collectifs), directement accessibles depuis la voie publique est interdite

3.2. Voirie

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale, telles que définies dans la « *charte d'aménagement des V.R.D. et espaces verts sur le territoire de la ville de Parentis-en-Born* » annexée au présent règlement :

- Des largeurs supérieures pourront notamment être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Des largeurs inférieures pourront également être admises dans le cas d'institution d'un sens unique : celles-ci pourront varier entre **3,50 m** et **4 m**.
- Selon la nature de la desserte, des aménagements spécifiques pourront être admis dans le cadre justifié de traitements sécuritaires (zone 30) ou en « espaces partagés » piétons / voitures.

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

ARTICLE UC 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

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

4.2. Eaux usées domestiques et industrielles

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique.

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.

Au titre du code de la santé publique, 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.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié à la nature du sol sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

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

Une note de calcul certifiée devra être jointe.

Des servitudes de passage seront imposées le long des crastes classées ou non, notamment pour leur entretien.

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

Dans toute la mesure du possible, la création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

La réalisation en souterrain est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Les constructions nouvelles, au nu du mur de façade (balcons¹, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) doivent être implantées, par rapport à l'alignement actuel ou projeté, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile, avec un recul au moins égal à :

- 5 mètres
- 10 mètres dans le secteur UCa

6.2. Les extensions de constructions existantes implantées avec un recul différent peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement de la construction principale et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

6.3. Dans le secteur UCa, l'extension des constructions existantes est autorisée, lorsqu'une implantation différente est justifiée par la nature, l'implantation ou par la configuration du terrain, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant

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

6.5. Pour les **éoliennes domestiques** (dont la hauteur est inférieure à 12 m) et les mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices), la distance horizontale calculée pour le recul par rapport à l'alignement des voies sera au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne ou du mât.

6.6. Les **piscines** seront implantées à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent.

6.7. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, 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 :

- Pour une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

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

Rappel : Les saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères, balcons, marquises, auvents, terrasses non couvertes ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

7.1. Pour les limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques (limites latérales), les constructions sont implantées :

- Soit en **ordre semi-continu**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, compté horizontalement au nu du mur de façade, ne pourra être inférieur à **3 mètres**.
- Soit en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de chaque limite séparative touchant la voie, compté horizontalement au nu du mur de façade, ne pourra être inférieur à **3 mètres**.

7.2. En limite de fond de parcelle (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques), l'implantation des constructions se fera soit sur la limite, soit avec un recul minimum de **3 mètres** par rapport à ladite limite.

7.3. En secteur UCa, les constructions devront être implantées au nu du mur de façade à une distance minimale de 8 mètres des limites séparatives et de fond de parcelle

7.4. Les annexes⁶ isolées peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, y compris en même temps sur un angle.

7.5. Les piscines seront implantées à 1 mètres au minimum des limites séparatives, latérales ou de fond.

7.6. Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen, nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau ou une craste, l'implantation devra respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures devra assurer le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes, et devront être perméables à l'écoulement des eaux.

7.7. En application des articles L 322-4-1 et R 322-6-4 du Code Forestier, **toute opération nouvelle d'aménagement situées en zones d'aléa fort ou en zones d'interface⁷ définies par l'atlas départemental du risque incendie de forêt doit comporter obligatoirement dans son périmètre** une bande de terrain inconstructible de **12 mètres**, à maintenir en état débroussaillé, isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements. Cette bande devra permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie³ et être accessible depuis la voirie publique.

Cette limite est ramenée à 6 mètres au niveau du terrain d'assiette de la construction si celle-ci situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace libre collectif, large de 6 mètres minimum le long de ces limites.

7.8. Pour les **éoliennes domestiques** (dont la hauteur est inférieure à 12 m) et les mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices), dont la distance horizontale calculée pour le retrait par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne ou du mât.

7.9. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sans réduire le recul existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

⁶ Locaux secondaires constituant des dépendances à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur au faîtage ne dépasse pas 4,50 mètres.

⁷ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions. Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Rappel : Les saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères, balcons, marquises, auvents, terrasses non couvertes ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

8.1. La distance entre deux constructions non-contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à la hauteur de l'égout du toit de la construction la plus élevée sans être inférieure à **3 mètres**.

8.2. La distance n'est pas réglementée pour les piscines.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie hors œuvre brute au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes, pergolas) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre et les terrasses non couvertes.
- Sous-sol des constructions.
- Piscines non couvertes.

9.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise totale des constructions est limitée à **40 %** de la surface de l'unité foncière **dans la zone UC proprement dite**.

La surface de l'emprise totale des constructions est limitée à **15 %** de la surface de l'unité foncière **dans le secteur UCa**.

La surface de l'emprise totale des constructions n'est pas limitée en secteur UCb.

9.3. Les exceptions

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

- La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder **7 mètres**, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et **9 mètres**, mesurée au faîtage à hauteur du point le plus bas dans la voie en contiguë.
- La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales** ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage. Lorsque l'annexe est implantée en limite séparative latérale et/ou de fond de parcelle, la hauteur du mur sur la limite ne peut dépasser 3,70 mètres.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.
- Lorsque la construction projetée est adossée à un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur au faîtage du bâtiment projeté sera au maximum identique à celle du bâtiment existant, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme de la zone.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

11.2. Dispositions pour les constructions

11.2.1. Principes généraux de volumétrie

- Les constructions devront présenter une simplicité de forme
- Les excroissances de toiture (du type « *chien assis* » ou autres petits volumes habitables) sont proscrites.

11.2.2. Le bâti patrimonial

Pour les constructions à caractère patrimonial (maison de brassier, maison traditionnelle en maçonnerie, maison bourgeoise classique, pavillon de villégiature, maisons de caractère basque) identifiées au titre de l'**article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**, telles que décrites dans le **cahier de préconisations architecturale joint en annexe**, les interventions respecteront les prescriptions dudit cahier.

11.2.3. Les constructions principales ne relevant pas du bâti patrimonial

a) Toitures

- Si les toitures sont en pente, elles devront avoir à deux pentes minimums.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- . Pour les constructions principales qui ne seraient pas traitées en toiture terrasse, la pente des toits sera comprise entre 35 et 45% et la couverture sera réalisée en tuiles allant de la de teinte rouge aux tons brouillés
Le pourcentage de pente de la toiture pourra être moindre au niveau des avant-toits.
- Un débord de toit de 0,40 mètres minimums est imposé, sauf dans le cas de toitures-terrasses.
- Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

b) Murs

En parement extérieur sont autorisés :

- Les enduits de couleur sable clair, blanc et blanc cassé. Une seconde couleur est toutefois admise en complément sur une partie limitée des surfaces à couvrir.
- Les briquettes apparente de parement.
- Les bardages de couleur sable clair, blanc et blanc cassé et aspect bois naturel. Une seconde couleur est toutefois admise en complément sur une partie limitée des surfaces à couvrir.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

11.2.4. Constructions annexes séparées des constructions principales

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

Les constructions d'aspect métallique sont interdites.

En toitures, les couvertures devront présenter un aspect « tuile », en cohérence avec la construction principale.

11.3. Dispositions pour les clôtures

La clôture sur voies et emprises publiques, qui pourra être doublée d'une haie vive d'essences locales variées, sera constituée :

- Soit de murs pleins (bois occultant, plaques béton...). La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 mètres (hormis la hauteur des poteaux nécessaires à l'accroche des portails).
 - Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 mètres (hormis la hauteur des poteaux nécessaires à l'accroche des portails).
 - Soit de planches de bois verticales ajourées ou non. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m ».
- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres. L'édification d'un mur plein de 2 mètres est obligatoire en limite séparative pour accompagner la construction d'une piscine si celle-ci est implantée à moins de cinq mètres de ladite limite. Ce mur aura une longueur au moins égale à celle du côté de la piscine jouxtant la limite.
 - Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect

des deux côtés.

- **Toutefois**, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le stationnement est interdit dans les marges de recul minimum définies à l'article 6 par rapport aux voies et emprises publiques, sauf au droit de l'accès au stationnement dans la construction (garage, auvent)

12.2. Normes

12.2.1. Nombre de places de stationnement automobile

Constructions destinées à l'habitation	Au moins 1 place de stationnement par logement de type T1 et T2 ; Au moins 2 places de stationnement par logement de type T3 et plus Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements (stationnements visiteurs).
Constructions destinées aux bureaux et au commerce	Une surface équivalente à 50 % au moins de la surface de plancher ou de la surface de vente (commerce) de la construction doit être affectée au stationnement.
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	Au moins une place de stationnement par chambre.
Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • De leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), • Du taux et du rythme de leur fréquentation, • De leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

12.2.2. Normes de stationnement des deux-roues

Les normes concernant le stationnement des 2 roues devront respecter le décret n°2022.930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022 qui précisent les modalités d'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'Habitation (CCH).

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² 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.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus, avec un minimum d'une place quel que soit la surface réalisée.

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 des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.1. ci-dessus.

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.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

12.4. Modalité de réalisation des aires de stationnement de véhicule

La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :

- 12,50 m² pour les constructions destinées à l'habitat individuel
- 25 m², y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction, hors stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

Avec dans les deux cas, une largeur de place de stationnement minimale de 2,50 mètres, ou 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.

12.5. Les dispositions complémentaires

12.5.1. La prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

12.5.2. La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

12.5.3. Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

12.6. Mode de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention

de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Définition

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, par des aires collectives de stationnement ainsi que des aménagements de voirie ou d'accès.

13.2. Modalités d'application

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux.

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. Ils doivent être aménagés en jardin d'agrément ou plantés en fonction de l'utilisation des lieux. Pour les projets importants, Ils seront aménagés sous forme de surlargeurs de voies aménagées en mails plantés, de placettes ou de franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de « *noues* » ...).

13.3. Éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

Les aménagements réalisés dans « *les ensembles bâtis ou paysagers* », repérés sur les documents graphiques du règlement, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions suivantes :

- Conserver les arbres remarquables sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à leur état phytosanitaire. En cas de suppression, les arbres seront remplacés par des essences identiques.
- Respecter un périmètre suffisant autour des arbres remarquables pour assurer leur pérennité et leur développement dans lequel l'imperméabilisation, les installations, dépôts et travaux sont interdits.
- Conserver les clôtures d'origine existantes et le cas échéant, les végétaliser avec des essences champêtres locales (non taillées à port libre).

13.4. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans Objet



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UD est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle couvre les Secteurs Déjà Urbanisés (SDU) identifiés au titre de la loi Littoral à partir des critères d'identification du SCoT du Born.

Afin de respecter les impératifs de la loi Littoral et notamment l'article L. 146-4 du Code de l'Urbanisme imposant l'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants parmi lesquels la loi ne range pas ces hameaux, ce zonage a été tracé au plus près du bâti existant. Ainsi, elle permet de conforter le bâti existant, mais offre très peu de capacités d'accueil nouvelles, sauf sous forme de comblement des derniers espaces libres au sein de l'enveloppe agglomérée.

Cette zone caractérise les hameaux ou « quartiers » extérieurs à la zone agglomérée de Parentis-en-Born dont beaucoup ont connu également un développement pavillonnaire. Les bâtiments y sont construits en ordre discontinu sur des parcelles rarement desservies par l'assainissement collectif.

Au regard de l'importance des constructions présentes au sein des quartiers de Lucats et d'une partie d'Herran (Est), ces derniers continuent à bénéficier d'une identification sous forme de zone urbaine UD, mais n'étant pas identifiés au titre de la loi littoral en tant que Secteur Déjà Urbanisé, ils bénéficient d'une identification sous forme de secteur UDi, inconstructible pour de nouvelles constructions. Seules les extensions limitées y sont autorisées.

Toute demande d'autorisation du droit des sols sera soumise à l'avis de la CDNPS

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UD

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Sont interdites toutes constructions ou installations hormis celles qui sont autorisées sous conditions à l'article 2.

1.2. En secteur UDi, en plus des interdictions citées aux alinéas précédents les constructions nouvelles et les annexes isolées sont interdites.

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

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

2.1. Seules sont autorisées les constructions et installations destinées à des fins d'amélioration de l'offre de logements d'hébergement et d'implantation de services publics (article L.121-8 du code de l'urbanisme)

2.2. Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli en cas de sinistre, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans.

2.3. Les constructions nouvelles, les aménagements, les démolitions ainsi que les travaux d'extension ou de surélévation des constructions existantes, sous réserve des dispositions fixées, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, aux articles 11 et 13.

2.4. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.

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

2.6. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.6.2., dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

2.7 Dans le **secteur UDi** sont uniquement autorisés l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction à l'identique en cas de sinistre, et l'extension des constructions à usage d'habitation existant à la date d'approbation du P.L.U., à condition que l'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante et ne conduise pas à une emprise au sol totale (existant + extension) de plus de 180 m².

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli en cas de sinistre, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans.

2.8 En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme, **si une construction nouvelle ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface⁸ définies par 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 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier. Cette bande autorisera toutefois l'implantation des piscines non- couvertes et de l'assainissement autonome. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie⁹ et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimums.

Cette bande sera située dans le périmètre de l'opération d'aménagement.

2.9 Les lotissements ou la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, sont autorisés à condition que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

⁸ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

⁹ Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les portails d'accès (**y compris lors de modification de clôtures**) ouvrant sur les voies et emprises publiques ou privées doivent être implantés avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement et devront être accompagnés d'un emplacement de stationnement non clôturé pour 2 véhicules (« parking de midi »), **sauf impossibilité technique**.

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

Un seul accès sera autorisé par unité foncière.

La création d'accès ou de places de stationnement, juxtaposés (pour les ensembles collectifs), directement accessibles depuis la voie publique est interdite

La création de tout nouvel accès sur la **RD 43**, la **RD 140** et la **RD 652** sera soumise au gestionnaire de la voie pour autorisation.

3.2. Voirie

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale, telles que définies dans la « *charte d'aménagement des V.R.D. et espaces verts sur le territoire de la ville de Parentis-en-Born* » annexée au présent règlement :

- Des largeurs supérieures pourront notamment être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Des largeurs inférieures pourront également être admises dans le cas d'institution d'un sens unique : celles-ci pourront varier entre **3,50 m** et **4 m**.
- Selon la nature de la desserte, des aménagements spécifiques pourront être admis dans le cadre justifié de traitements sécuritaires (zone 30) ou en « espaces partagés » piétons / voitures.

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

ARTICLE UD 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

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

4.2. Eaux usées domestiques et industrielles

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique.

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

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

Au titre du code de la santé publique, 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.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié à la nature du sol sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

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

Une note de calcul certifiée devra être jointe.

Des servitudes de passage seront imposées le long des crastes classées ou non, notamment pour leur entretien.

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

Dans toute la mesure du possible, la création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

La réalisation en souterrain est obligatoire pour toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Les constructions nouvelles, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées au nu du mur de façade (balcons¹⁰, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) :

- **En retrait de 35 mètres à partir de l'axe des RD 43 et RD 652 et de 25 mètres à partir de l'axe de la RD 140 en dehors des zones agglomérées.** Sur ces mêmes sections, le retrait des **clôtures** par rapport à l'axe sera de 5,50 mètres auquel viendra s'ajouter la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définie au moment de la demande d'implantation de la clôture.
- **En retrait à une distance d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent.

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

6.3. Pour les **éoliennes domestiques** (dont la hauteur est inférieure à 12 m) et les mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices), la distance horizontale calculée pour le recul par rapport à l'alignement des voies sera au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne ou du mât, sous réserve de respecter les dispositions d des alinéas précédents.

6.4. Les **piscines** seront implantées à 3 mètres minimum de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent.

6.5. En secteur UDi :

- Les extensions autorisées des constructions existantes n'empièteront pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- Lors d'une opération de démolition/reconstruction, la construction nouvelle respectera les conditions édictées dans les alinéas ci-dessus.

6.6. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, 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 :

- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

¹⁰ Les balcons pourront surplomber le Domaine Public et notamment la chaussée, sauf à constituer un danger pour la circulation publique.

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

Rappel : Les saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères, balcons, marquises, auvents, terrasses non couvertes ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

7.1. L'implantation des constructions par rapport aux limites latérales (qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques) et **aux limites de fond de parcelle** (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques) respectera un recul vis-à-vis de la limite.

Ce recul, compté horizontalement au nu du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée, sera au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à **5 mètres**.

7.2. Les annexes¹¹ isolées peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, y compris en même temps sur un angle.

7.3. Les piscines seront implantées à 2 mètres au minimum des limites séparatives, latérales ou de fond.

7.4. Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen, nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau ou une craste, l'implantation devra respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures devra assurer le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes, et devront être perméables à l'écoulement des eaux.

7.5. En application des articles L 322-4-1 et R 322-6-4 du Code Forestier, toute opération nouvelle d'aménagement situées en zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹² définies par l'atlas départemental du risque incendie de forêt doit comporter obligatoirement dans son périmètre une bande de terrain inconstructible de 12 mètres, à maintenir en état débroussaillé, isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements. Cette bande devra permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie¹³ et être accessible depuis la voirie publique.

Cette limite est ramenée à 6 mètres au niveau du terrain d'assiette de la construction si celle-ci situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace libre collectif, large de 6 mètres minimum le long de ces limites.

7.6. Pour les éoliennes domestiques (dont la hauteur est inférieure à 12 m) et les mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices), dont la distance horizontale calculée pour le retrait par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne ou du mât.

7.7. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, sans réduire le recul existant.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées, à l'exclusion des mats supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices).

¹¹ Locaux secondaires constituant des dépendances à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur au faitage ne dépasse pas 4,50 mètres.

¹² soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

¹³ Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Rappel : Les saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères, balcons, marquises, auvents, terrasses non couvertes ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

8.1. La distance entre deux constructions non-contiguës édifiées sur une même unité foncière ne pourra être supérieure à **20 mètres**.

8.2. La distance n'est pas réglementée pour les piscines.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie hors œuvre brute au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes, pergolas) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre et les terrasses non couvertes.
- Sous-sol des constructions.
- Piscines non couvertes.

9.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise totale des constructions est limitée à 15% de la surface de l'unité foncière.

9.3. Les exceptions

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

- La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder **5,50 mètres**, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et **7,50 mètres**, mesurée au faîtage à hauteur du point le plus bas dans la voie en contiguë.
- La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales** ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage. Lorsque l'annexe est implantée en limite séparative latérale et/ou de fond de parcelle, la hauteur du mur sur la limite ne peut dépasser 3,70 mètres.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Pour la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.
- Lorsque la construction projetée est adossée à un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur au faîtage du bâtiment projeté sera au maximum identique à celle du bâtiment existant, sous réserve du respect des autres règles d'urbanisme de la zone.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

11.2. Dispositions pour les constructions

11.2.1. Principes généraux de volumétrie

- Les constructions devront présenter une simplicité de forme.
- Les excroissances de toiture (du type « *chien assis* » ou autres petits volumes habitables) sont proscrites.

11.2.2. Le bâti patrimonial

Pour les constructions à caractère patrimonial (maison de brassier, maison traditionnelle en maçonnerie, maison bourgeoise classique, pavillon de villégiature, maisons de caractère basque) identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, telles que décrites dans le **cahier de préconisations architecturale joint en annexe**, les interventions respecteront les prescriptions dudit cahier.

11.2.3. Les constructions principales ne relevant pas du bâti patrimonial

a) Toitures

- Si les toitures sont en pente, elles devront avoir à deux pentes minimums.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Pour les constructions principales qui ne seraient pas traitées en toiture terrasse, la pente des toits sera comprise entre 35 et 45% et la couverture sera réalisée en tuiles allant de la de teinte rouge aux tons brouillés
Le pourcentage de pente de la toiture pourra être modérée au niveau des avant-toits.

- Un débord de toit de 0,40 mètre minimum est imposé, sauf dans le cas de toitures-terrasses.
- Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

b) Murs

- En parement extérieur sont autorisés :
 - Les enduits de couleur sable clair, blanc et blanc cassé. Une seconde couleur est toutefois admise en complément sur une partie limitée des surfaces à couvrir.
 - Les briquettes apparente de parement.
 - Les bardages de couleur sable clair, blanc et blanc cassé et aspect bois naturel. Une seconde couleur est toutefois admise en complément sur une partie limitée des surfaces à couvrir.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

11.2.4. Constructions annexes séparées des constructions principales

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

Les constructions d'aspect métallique sont interdites.

En toitures, les couvertures devront présenter un aspect « tuile », en cohérence avec la construction principale.

11.3. Dispositions pour les clôtures

La clôture sur voies et emprises publiques, qui pourra être doublée d'une haie vive d'essences locales variées, sera constituée :

- Hors, agglomération, en site inscrit, d'un grillage de couleur verte ou grise. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas dépasser 1,50 mètres.
- Soit de murs pleins (bois occultant, plaques béton...), permettant d'assurer la continuité du bâti, seulement dans le cas d'une implantation en limite d'emprise publique de la construction principale. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 mètres (hormis la hauteur des poteaux nécessaires à l'accroche des portails).
- Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 mètres (hormis la hauteur des poteaux nécessaires à l'accroche des portails).
- Soit de planches de bois verticales ajourées ou non. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m ».
- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres. L'édification d'un mur plein de 2 mètres est obligatoire en limite séparative pour accompagner la construction d'une piscine si celle-ci est implantée à moins de cinq mètres de ladite limite. Ce mur aura une longueur au moins égale à celle du côté de la piscine jouxtant la limite.
- Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.
- **Toutefois**, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le stationnement est interdit dans les marges de recul minimum définies à l'article 6 par rapport aux voies et emprises publiques, sauf au droit de l'accès au stationnement dans la construction (garage, auvent).

12.2. Normes

12.2.1. Nombre de places de stationnement automobile

Il doit être aménagé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation : deux places** par tranche de **80 m² de surface de plancher**.
- **Pour toute autre construction : une place** de stationnement par tranche de **80 m² de surface de plancher**.

12.2.2. Normes de stationnement des deux-roues

Les normes concernant le stationnement des 2 roues devront respecter le décret n°2022.930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022 qui précisent les modalités d'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'Habitation (CCH).

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² 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.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus, avec un minimum d'une place quel que soit la surface réalisée.

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 des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.1. ci-dessus.

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.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

12.4. Modalité de réalisation des aires de stationnement de véhicule

La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement

extérieures est de :

- 12,50 m² pour les constructions destinées à l'habitat individuel
- 25 m², y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction, hors stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

Avec dans les deux cas, une largeur de place de stationnement minimale de 2,50 mètres, ou 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.

12.5. Les dispositions complémentaires

12.5.1. La prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

12.5.2. La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

12.5.3. Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

12.6. Mode de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Définition

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, par des aires collectives de stationnement ainsi que des aménagements de voirie ou d'accès.

13.2. Modalités d'application

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux.

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. Ils doivent être aménagés en jardin d'agrément ou plantés en fonction de l'utilisation des lieux. Pour les projets importants, Ils seront aménagés sous forme de surlargeurs de voies aménagées en mails plantés, de placettes ou de franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de « *noues* » ...).

13.3. Éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les aménagements réalisés dans « *les ensembles bâtis ou paysagers* », repérés sur les documents

graphiques du règlement, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions suivantes :

- Conserver les arbres remarquables sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à leur état phytosanitaire. En cas de suppression, les arbres seront remplacés par des essences identiques.
- Respecter un périmètre suffisant autour des arbres remarquables pour assurer leur pérennité et leur développement dans lequel l'imperméabilisation, les installations, dépôts et travaux sont interdits.
- Conserver les clôtures d'origine existantes et le cas échéant, les végétaliser avec des essences champêtres locales (non taillées à port libre).

13.4. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UE est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée est réservée à l'accueil, conformément aux objectifs fixés par le PADD, des équipements collectifs publics ou privés, notamment dans les domaines de l'éducation, du sport, de la santé, de la vie sociale ou culturelle, des loisirs, de l'accueil des enfants.

Elle bénéficie de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

En outre, **deux secteurs** spécifiques ont été prévus pour gérer des ensembles particuliers :

- Le **secteur UEgv** désignant le secteur couvrant l'emprise de l'aire d'accueil des gens du voyage, rue des Sables.
- Le **secteur UEp** couvrant les installations d'accueil des bateaux sur le lac au lieu-dit « Le Piaou ».

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UE 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, aux hébergements hôteliers, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs en dehors du secteur UEgv.

1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.4. 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.

1.5. Les carrières.

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

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

2.1. Les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif publics et privés (constructions nouvelles et extensions), et notamment :

- Les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public.
- Les équipements d'accueil de jeunes ou d'enfants : crèches et haltes garderies, colonies de vacances.
- Les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire et les établissements universitaires.
- Les établissements de santé : hôpitaux, cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées...
- Les établissements d'action sociale.
- Les établissements culturels et les salles de spectacle.
- Les équipements sportifs, et notamment les activités nautiques.
- Les installations et équipements techniques, tels que station d'épuration des eaux usées ou déchetterie...
- ...

2.2. Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations visées à l'alinéa 2.1. précédent.

2.3. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux constructions et installations visées à l'alinéa 2.1. précédent.

2.4. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations visées à l'alinéa 2.1. précédent et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2.5. Dans le secteur UEgv sont uniquement autorisés les constructions, installations et aménagements (sanitaires...), à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement de l'aire d'accueil des Gens du Voyage.

2.6. Dans le secteur UEp sont autorisés le dragage, la création d'appontements, de quais, d'installations techniques et de commerces (si ces derniers sont liés à l'activité portuaire ou nautique) à l'exclusion de toute autre construction.

2.7. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme, si une construction nouvelle ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹⁴ définies par 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 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la

¹⁴ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

circulation des véhicules de lutte contre l'incendie¹⁵ et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

2.8. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres reportés sur l'annexe 5.6.2., dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

3.2. Voirie

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale, telles que définies dans la « *charte d'aménagement des V.R.D. et espaces verts sur le territoire de la ville de Parentis-en- Born* » annexée au présent règlement.

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

¹⁵ Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

ARTICLE UE 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

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

4.2. Eaux usées domestiques et industrielles

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique.

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

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

Au titre du code de la santé publique, 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.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié à la nature du sol sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

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

Une note de calcul certifiée devra être jointe.

Des servitudes de passage seront imposées le long des crastes classées ou non, notamment pour leur entretien.

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

Dans toute la mesure du possible, la création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Les constructions nouvelles, au nu du mur de façade (balcons¹⁶, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) doivent être implantées **avec un recul au moins égal à 5 mètres** par rapport à l'alignement actuel ou projeté, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, des voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile.

6.2. Les extensions de constructions existantes implantées avec un recul différent peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement de la construction principale et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

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

6.4. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles mitoyennes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus : l'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter un retrait semblable à celui de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment lorsque le terrain est desservi par deux voies ou à l'angle de deux voies. Il suffit alors que la construction soit implantée par rapport à l'alignement de l'une des deux voies.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

Rappel : Les saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères, balcons, marquises, auvents, terrasses non couvertes ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

7.1. Pour les limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques (limites latérales), les constructions sont implantées :

- Soit en **ordre continu**, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie et sur toute la largeur de la parcelle.
- Soit en **ordre semi-continu**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, compté horizontalement au nu du mur de façade, ne pourra être inférieur à **3 mètres**.
- Soit en **ordre discontinu**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de chaque limite séparative touchant la voie,

¹⁶ Les balcons pourront surplomber le Domaine Public et notamment la chaussée, sauf à constituer un danger pour la circulation publique.

compté horizontalement au nu du mur de façade, ne pourra être inférieur à 3 mètres.

7.2. En limites de fond de parcelle (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques), l'implantation des constructions respectera un recul minimum de **3 mètres** par rapport à la limite de fond de parcelle.

7.3. Les annexes¹⁷ isolées peuvent être implantées en même temps sur les limites séparatives latérales et de fond.

7.4. En application des articles L 322-4-1 et R 322-6-4 du Code Forestier, **toute opération nouvelle d'aménagement situées en zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹⁸ définies par l'atlas départemental du risque incendie de forêt** doit comporter obligatoirement **dans son périmètre** une bande de terrain inconstructible de **12 mètres**, à maintenir en état débroussaillé, isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements. Cette bande devra permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie¹⁹ et être accessible depuis la voirie publique.

Cette limite est ramenée à 6 mètres au niveau du terrain d'assiette de la construction si celle-ci situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace libre collectif, large de 6 mètres minimum le long de ces limites.

7.5. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Pour une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité.
- Lorsque les limites séparatives suivent un axe drainant (craste) ou un ruisseau existant : dans ce cas, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée à une distance des berges égale à au moins **5 mètres**.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher n'excédant pas 30 m².

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou

¹⁷ Locaux secondaires constituant des dépendances à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur au faitage ne dépasse pas 4,50 mètres.

¹⁸ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

¹⁹ Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

Les dispositions suivantes s'appliqueront :

- **Dans la zone UE proprement dite**, la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **15 mètres** au faîtage (toiture apparente) et **14 mètres** à l'acrotère (toiture dissimulée).
- **Dans le secteur UEgv**, la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder 4,50 mètres mesurée à l'égout du toit et 6 mètres, mesurée au faîtage.
- **Dans le secteur UEp**, la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **7 mètres**, mesurée à l'égout du toit ou **9 mètres**, mesurée au faîtage.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, installations affectées aux services aéronautiques, etc.).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher n'excédant pas 30 m².

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

11.2. Aspect architectural

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 et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Ceci n'exclut pas les programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement.

En parement extérieur, tous les matériaux peuvent être utilisés, selon le caractère architectural du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

La pente des toitures ne doit pas excéder 45 %. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, selon le caractère architectural du bâtiment. Les toitures plates ou courbes pourront être admises. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

11.3. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, dès lors qu'elles sont édifiées, elles devront être conçues, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

11.4. Éléments bâtis protégés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

Les éléments des « *ensembles bâtis ou paysagers* » identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les documents graphiques du règlement sont à protéger ou à mettre en valeur.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recevant du public (salles de sports, salles de réunions, salles de spectacles, lieux de cultes, locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public, établissements d'action sociale)	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.
Autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif destinées à l'enseignement	- 1 place de stationnement pour 15 personnes (étudiant ou personnel). - Ces établissements doivent aussi compter une aire sécurisée pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes d'une superficie de 3 m² par classe.

Les normes concernant le stationnement des 2 roues devront respecter le décret n°2022.930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022 qui précisent les modalités d'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'Habitation (CCH).

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² 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.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi à la

tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus, avec un minimum d'une place quel que soit la surface réalisée.

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 des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.1. ci-dessus.

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.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

12.4. Les dispositions complémentaires

12.4.1. La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

12.4.2. Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Définition

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, par des aires collectives de stationnement ainsi que des aménagements de voirie ou d'accès.

13.2. Modalités d'application

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux.

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés. Ils doivent être aménagés en jardin d'agrément ou plantés en fonction de l'utilisation des lieux. Pour les projets importants, Ils seront aménagés sous forme de surlargeurs de voies aménagées en mails plantés, de placettes ou de franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de « noues » ...).

13.3. Éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les aménagements réalisés dans « les ensembles bâtis ou paysagers », repérés sur les documents graphiques du règlement, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions suivantes :

- Conserver les arbres remarquables sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à leur

état phytosanitaire. En cas de suppression, les arbres seront remplacés par des essences identiques.

- Respecter un périmètre suffisant autour des arbres remarquables pour assurer leur pérennité et leur développement dans lequel l'imperméabilisation, les installations, dépôts et travaux sont interdits.
- Conserver les clôtures d'origine existantes et le cas échéant, les végétaliser avec des essences champêtres locales (non taillées à port libre).

13.4. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UK est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Cette zone spécialisée, délimitée en application de l'article L. 146-5 du Code de l'Urbanisme, est exclusivement réservée aux modes d'hébergement touristique pour une clientèle qui ne peut y élire domicile, sous forme de terrains aménagés de camping et de caravanage incluant les équipements communs et les activités de commerce et de restauration qui y sont liées.

Un **secteur UKa** est, en outre, réservé à l'hébergement touristique sous la forme de résidences de tourisme et de villages résidentiels de tourisme au sens du Code du Tourisme avec les services qui s'y rattachent. Il correspond à des ensembles déjà bâtis aux capacités d'extension limitées.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UK 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UK 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt et à l'habitation en dehors des conditions précisées à l'alinéa 2.2. ci-après.

1.2. Le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.3. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.4. 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.

1.5. Les carrières.

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

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées sous conditions particulières, notamment le respect des normes d'urbanisme, d'insertion dans les paysages, d'aménagement, d'équipement et de fonctionnement pouvant être fixées par des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'urbanisme, de l'environnement, de la santé publique et du tourisme en application de l'article R. 111-46 du Code de l'Urbanisme :

2.2. Dans la zone UK proprement dite :

- Les terrains de camping ou de stationnement de caravanes ainsi que les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme et les parcs résidentiels de loisirs destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs conformément à la réglementation en vigueur.
- Et, s'ils sont strictement liés à l'exploitation des terrains de camping, des villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme et des parcs résidentiels de loisirs :
 - Les équipements communs.
 - Les constructions destinées à l'habitation uniquement pour des besoins de gardiennage et de logements de fonction.
 - Les constructions destinées au commerce et à la restauration.
 - Les aménagements et équipements sportifs, ludiques et de loisirs.

2.3. Dans le secteur UKa : les constructions et installations nouvelles, à condition qu'elles soient réservées à l'hébergement touristique sous la forme résidences de tourisme et de villages résidentiels de tourisme au sens du Code du Tourisme avec les services et les équipements communs qui y sont liés.

2.4. La création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux constructions et installations visées aux alinéas 2.1. et 2.2. précédents.

2.5. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient liés aux constructions et installations visées aux alinéas 2.1. et 2.2. précédents et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2.6. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme, **si une construction nouvelle ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface²⁰ définies par 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 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie²¹ et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

²⁰ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

²¹ Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UK 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

3.2. Voirie

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale, telles que définies dans la « *charte d'aménagement des V.R.D. et espaces verts sur le territoire de la ville de Parentis-en- Born* » annexée au présent règlement.

Les projets veilleront à organiser les circulations à l'intérieur de la zone dans le respect de son environnement, des impératifs de sécurité et de la mobilité des installations, par des voies d'un gabarit suffisant et des parkings intégrés au site.

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

ARTICLE UK 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

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

4.2. Eaux usées domestiques et industrielles

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique.

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.

Au titre du code de la santé publique, 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.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié à la nature du sol sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

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

Une note de calcul certifiée devra être jointe.

Des servitudes de passage seront imposées le long des crastes classées ou non, notamment pour leur entretien.

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

Dans toute la mesure du possible, la création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UK 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UK 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, **toute construction, habitations légères de loisirs** (balcons²², saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris), ou installation (notamment les emplacements de tente et de caravane) seront implantées :

- **En retrait à une distance d'au moins 10 mètres** par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées et, dans le secteur UKa, des voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou des limites d'emprises qui s'y substituent.
- **Le long de la « route des campings »**, la limite de la « bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage » définie au titre de l'article L 146-4-III du Code de l'Urbanisme se substitue à l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées à partir

²² Les balcons pourront surplomber le Domaine Public et notamment la chaussée, sauf à constituer un danger pour la circulation

duquel est calculé le retrait de 10 mètre défini à l'alinéa précédent.

- Dans la **zone UK** proprement dite, par rapport aux voies privées desservant l'intérieur des campings, ce retrait est ramené à **3 mètres**.

6.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles mitoyennes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus : l'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter un retrait semblable à celui de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment lorsque le terrain est desservi par deux voies ou à l'angle de deux voies. Il suffit alors que la construction soit implantée par rapport à l'alignement de l'une des deux voies.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

Rappel : Les saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères, balcons, marquises, auvents, terrasses non couvertes ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

7.1. Dans la zone UK proprement dite, l'implantation des constructions, habitations légères de loisirs, balcons non compris, ou installation (notamment les emplacements de tente et de caravane) par rapport aux limites latérales (qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques) **et aux limites de fond de parcelle** (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques) respectera un recul vis-à-vis de la limite.

Ce recul, compté horizontalement au nu du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée, sera au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à **5 mètres**.

7.2. Dans le secteur UKa, l'implantation des constructions par rapport aux limites latérales et aux limites de fond de parcelle respectera un recul vis-à-vis de ces limites qui ne saurait être inférieur à **5 mètres** et compté horizontalement au nu du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée, et au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

7.3. En application des articles L 322-4-1 et R 322-6-4 du Code Forestier, toute opération nouvelle d'aménagement situées en zones d'aléa fort ou en zones d'interface²³ définies par l'atlas départemental du risque incendie de forêt doit comporter obligatoirement **dans son périmètre** une bande de terrain inconstructible de **12 mètres**, à maintenir en état débroussaillé, isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements. Cette bande devra permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie²⁴ et être accessible depuis la voirie publique.

Cette limite est ramenée à 6 mètres au niveau du terrain d'assiette de la construction si celle-ci situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace libre collectif, large de 6

²³ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

²⁴ Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

mètres minimum le long de ces limites.

7.4. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Pour une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité.
- Lorsque les limites séparatives suivent un axe drainant (craste) ou un ruisseau existant : dans ce cas, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée à une distance des berges égale à au moins **5 mètres**.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher n'excédant pas 30 m².

ARTICLE UK 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Rappel : Les saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères, balcons, marquises, auvents, terrasses non couvertes ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

8.1. La distance entre deux constructions non-contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à la hauteur de l'égout du toit de la construction la plus élevée sans être inférieure à **5 mètres**.

8.2. La distance n'est pas réglementée pour les piscines.

ARTICLE UK 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie hors œuvre brute au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes, pergolas) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre et les terrasses non couvertes.
- Sous-sol des constructions.
- Piscines non couvertes.

9.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise totale des constructions est limitée à **10 %** de la surface de l'unité foncière **dans la zone UK proprement dite**.

La surface de l'emprise totale des constructions est limitée à **20 %** de la surface de l'unité foncière **dans le secteur UKa**.

9.3. Les exceptions

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE UK 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

Les dispositions suivantes s'appliqueront :

10.2.1. Le long de la « route des campings » : la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **4,50 mètres**, mesurée à l'égout du toit et **6 mètres**, mesurée au faîtage.

10.2.2. Dans le reste de la zone :

- La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **6,50 mètres**, mesurée à l'égout du toit et **9 mètres**, mesurée au faîtage.
- La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales ne peut excéder **4 mètres** en tout point.
- Seules les **constructions et installations à vocation sportive** peuvent voir leur hauteur maximale portée à **15 mètres**, mesurée au faîtage.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher n'excédant pas 30 m².

ARTICLE UK 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

11.2. Dispositions pour les constructions

11.2.1. Principes généraux de volumétrie

- Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux.

- Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).
- Une large toiture devra contenir la volumétrie habitable de la construction. Les excroissances de toiture (du type « *chien assis* » ou autres petits volumes habitables) sont proscrites.

11.2.2. Le bâti patrimonial

Pour les constructions à caractère patrimonial (maison de brassier, maison traditionnelle en maçonnerie, maison bourgeoise classique, pavillon de villégiature, maisons de caractère basque) identifiées au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, telles que décrites dans le **cahier de préconisations architecturale joint en annexe**, les interventions respecteront les prescriptions dudit cahier.

11.2.3. Les constructions principales ne relevant pas du bâti patrimonial

a) Toitures

- Si les toitures sont en pente, elles devront avoir à deux pentes minimums.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- . Pour les constructions principales qui ne seraient pas traitées en toiture terrasse, la pente des toits sera comprise entre 35 et 45% et la couverture sera réalisée en tuiles allant de la de teinte rouge aux tons brouillés
- Un débord de toit de 0,40 mètres minimums est imposé, sauf dans le cas de toitures-terrasses.
- Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

b) Murs

- En parement extérieur sont autorisés :
 - Les enduits de couleur sable clair, blanc et blanc cassé. Une seconde couleur est toutefois admise en complément sur une partie limitée des surfaces à couvrir.
 - Les briquettes apparente de parement.
 - Les bardages de couleur sable clair, blanc et blanc cassé et aspect bois naturel. Une seconde couleur est toutefois admise en complément sur une partie limitée des surfaces à couvrir.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

11.2.4. Constructions annexes séparées des constructions principales

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

Les constructions d'aspect métallique sont interdites.

En toiture, les couvertures devront présenter un aspect tuile en cohérence avec la construction principale.

11.2.5. Dispositions pour les habitations légères de loisirs

Elles devront respecter les caractéristiques architecturales suivantes :

- Pour les constructions qui ne seraient pas traitées en toiture terrasse, la pente des toits sera comprise entre 30 et 45% et la couverture sera réalisée en tuiles allant de la de teinte rouge aux tons brouillés
- Pour l'aspect des murs extérieurs, il sera fait au maximum emploi du bois traité dans des teintes sombres ou naturelles.

11.3. Dispositions pour les clôtures

- La clôture sur voies et emprises publiques sera constituée :
 - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 mètres. Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.
 - Soit de treillages métalliques ou de claires-voies obligatoirement doublés de haies d'essences rustiques. Les haies mono-spécifiques de résineux sont proscrites. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,80 mètres.
- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres. Elle sera constituée de treillages métalliques doublés de haies d'essences rustiques, ou bien de claires-voies. Les haies mono-spécifiques de résineux sont proscrites.
- **Toutefois**, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

ARTICLE UK 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE UK 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Définition

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, par des aires collectives de stationnement ainsi que des aménagements de voirie ou d'accès.

13.2. Dispositions générales

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux.

Les aménagements paysagers devront limiter l'impact visuel depuis l'extérieur au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir.

Ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale, et doivent aboutir, en période estivale, et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à ce que les façades des caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs ne représentent pas plus d'un tiers de ce qui est visible depuis l'extérieur du terrain.

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

Les surfaces réservées au stationnement non couvert doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places, arbres pouvant être répartis à proximité de la zone de stationnement selon le parti d'aménagement paysager.

13.3. Éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les aménagements réalisés dans « *les ensembles bâtis ou paysagers* », repérés sur les documents graphiques du règlement, faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions suivantes :

- Conserver les arbres remarquables sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à leur état phytosanitaire. En cas de suppression, les arbres seront remplacés par des essences identiques.
- Respecter un périmètre suffisant autour des arbres remarquables pour assurer leur pérennité et leur développement dans lequel l'imperméabilisation, les installations, dépôts et travaux sont interdits.
- Conserver les clôtures d'origine existantes et le cas échéant, les végétaliser avec des essences champêtres locales (non taillées à port libre).

13.4. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UK 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone UX est une zone urbaine dans laquelle les capacités des équipements publics, existants ou en cours de réalisation, permettent d'admettre immédiatement des constructions.

La vocation de cette zone est l'accueil spécifique des activités économiques. Elle est organisée en **trois secteurs** pour tenir compte des différences d'affectation des terrains :

- **Le secteur UXa**, couvrant la plus grande partie de la zone d'activités artisanales de « La Calle » à l'Est du bourg.

- **Le secteur UXc**, dont la vocation est l'accueil spécifique des constructions destinées au commerce. Il couvre quatre sites : un ensemble à « La Calle » à l'Est du bourg, le centre commercial de part et d'autre de l'avenue Brémontier autour de l'enseigne Super U, le centre commercial Intermarché en entrée de ville Ouest et un site en devenir en entrée Sud, route de Pontenx sur les ex-terrains DRT.

- **Le secteur UXi**, à vocation industrielle. Il couvre d'une part les emprises de l'usine CECA au Sud-Est du bourg et les installations de Vermilion aux « Codures » ainsi que son port.

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article UX 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Dans le secteur UXa, les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'hébergement hôtelier et au commerce (à l'exception pour ces derniers des commerces à vocation ludique : par exemple bowling, paint-ball... et ceux visés par l'alinéa 2.3. de l'article UX2 ci-après).

1.2. Dans le secteur UXc, les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

1.3. Dans le secteur UXi, les constructions nouvelles et les extensions à l'hébergement hôtelier, au commerce, à l'artisanat et à l'exploitation agricole ou forestière.

1.4. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.5. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs

résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.6. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les déchetteries et les containers mis à disposition du public sur emprise publique ou privée.

1.7. 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.

1.8. Les piscines.

1.9. Les carrières.

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

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

2.1. La création, l'extension ou la transformation d'Installation Classée pour La Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite « SEVESO », sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités commerciales, industrielles et artisanales selon les dispositions arrêtées dans les différents secteurs aux alinéas 1.1., 1.2. et 1.3. de l'article UX 1 ci-avant.

2.2. Les constructions destinées à l'habitation nécessaires aux activités autorisées dans la zone et les différents secteurs sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 100 m² et d'être intégré dans le volume du bâtiment d'activité sauf réglementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité.

2.3. Dans le secteur UXa, les locaux commerciaux sont autorisés s'ils sont nécessaires aux activités admises dans la zone et les différents secteurs et sous réserve d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité, sauf réglementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité.

2.4. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient nécessaires aux activités commerciales, industrielles et artisanales et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2.5. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme, si une construction nouvelle est implantée dans une zone d'aléas identifiée sur le document communiqué par le préfet des Landes à la commune en application de l'arrêté préfectoral du 30 septembre 2004 portant sur le **risque naturel majeur d'incendie de forêt**, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales.

2.6. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme, **si une construction nouvelle ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface²⁵ définies par 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 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie²⁶ et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

²⁵ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

²⁶ Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Le portail sera implanté avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent. Sa largeur sera de 3 mètres au minimum. Pour faciliter les manœuvres, un pan coupé à 45°, reliant l'accès à l'alignement existant ou futur, devra être prévu.

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

3.2. Voirie

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale, telles que définies dans la « *charte d'aménagement des V.R.D. et espaces verts sur le territoire de la ville de Parentis-en-Born* » annexée au présent règlement.

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

ARTICLE UX 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

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

4.2. Eaux usées domestiques et industrielles

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

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique.

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.

Au titre du code de la santé publique, 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.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié à la nature du sol sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

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

Une note de calcul certifiée devra être jointe.

Des servitudes de passage seront imposées le long des crastes classées ou non, notamment pour leur entretien.

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

Dans toute la mesure du possible, la création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Les constructions nouvelles, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées au nu du mur de façade (balcons²⁷, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) **en retrait à une distance d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent.

²⁷ Les balcons pourront surplomber le Domaine Public et notamment la chaussée, sauf à constituer un danger pour la circulation publique.

6.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles mitoyennes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus : l'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter un retrait semblable à celui de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment lorsque le terrain est desservi par deux voies ou à l'angle de deux voies. Il suffit alors que la construction soit implantée par rapport à l'alignement de l'une des deux voies.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

Rappel : Les saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères, balcons, marquises, auvents, terrasses non couvertes ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

7.1. L'implantation des constructions par rapport aux limites latérales (qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques) et **aux limites de fond de parcelle** (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques) respectera un recul vis-à-vis de la limite.

Ce recul, compté horizontalement au nu du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée, sera au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à **5 mètres**.

En secteur UXc, ce recul, compté horizontalement au nu du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée, sera :

- Soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ;
- Soit inférieur à 5 mètres ;
- Soit à l'alignement de la limite séparative.

7.2. Lorsque la limite séparative correspond à la limite de la zone UX (quel que soit le secteur) au contact des zones à vocation principale d'habitat adjacentes (zones UB, UC), les constructions devront respecter un recul minimum de **10 mètres**.

7.3. En application des articles L 322-4-1 et R 322-6-4 du Code Forestier, **toute opération nouvelle d'aménagement situées en zones d'aléa fort ou en zones d'interface²⁸ définies par l'atlas départemental du risque incendie de forêt** doit comporter obligatoirement **dans son périmètre** une bande de terrain inconstructible de **12 mètres**, à maintenir en état débroussaillé, isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements. Cette bande devra permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie²⁹ et être accessible depuis la voirie publique.

Par ailleurs, conformément à l'article 11 de l'arrêté du 07 juillet 2023 portant approbation du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, les distances de recul des constructions par

²⁸ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

²⁹ Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

rapport à la zone d'aléa fort sont majorées à :

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

Cette limite est ramenée à 6 mètres au niveau du terrain d'assiette de la construction si celle-ci situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace libre collectif, large de 6 mètres minimum le long de ces limites.

7.4. Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux Installation Classée pour La Protection de l'Environnement.

7.5. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Pour une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité. Cette disposition ne s'applique pas pour les cas décrits à l'alinéa 7.3. ci-dessus.
- Lorsque les limites séparatives suivent un axe drainant (craste) ou un ruisseau existant : dans ce cas, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée à une distance des berges égale à au moins **5 mètres**.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher n'excédant pas 30 m².

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Rappel : Les saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères, balcons, marquises, auvents, terrasses non couvertes ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

La distance entre deux constructions non-contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à la hauteur de l'égout du toit de la construction la plus élevée sans être inférieure à **5 mètres**.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie hors œuvre brute au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.

9.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise totale des constructions est limitée à **60 %** de la surface de l'unité foncière.

9.3. Les exceptions

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux

équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

Les dispositions suivantes s'appliqueront :

- **Dans le secteur UXc**, la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **13 mètres** au faîtage (toiture apparente) et **12 mètres** à l'acrotère (toiture dissimulée).
- **Dans le secteur UXa**, la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **12 mètres**, mesurée au faîtage.
- **Non réglementé dans le secteur UXi**.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher n'excédant pas 30 m².

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Projet architectural

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.

11.2. Aspect architectural

11.2.1. 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 et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.2.2. Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement selon les dispositions ci-après.

11.2.3. Façades

- Les matériaux utilisés pour les façades sont à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.
- Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.
- Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

11.2.4. Toitures

- La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.
- Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

11.2.5. Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.
- Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de treillages métalliques doublés de haies d'essences rustiques, ou bien de claires-voies. Les haies mono-spécifiques de résineux sont proscrites.
- La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

Constructions destinées aux bureaux	- 1 place par tranche de 15 m² de surface de plancher jusqu'à 100 m ² . - 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher au-delà de 100 m ² .
Constructions destinées au commerce	- 2 places pour une surface de vente inférieure ou égale à 70 m ² . - 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente supérieure à 70 m ² .
Constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie	- 2 places pour une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m ² . - 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher supérieure à 100 m ² .

Les normes concernant le stationnement des 2 roues devront respecter le décret n°2022.930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022 qui précisent les modalités d'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'Habitation (CCH).

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² 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.

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.

Dans le cas où un projet comporte 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.

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.

12.4. Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour les constructions existantes, il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de constructions existantes, il sera exigé une place de stationnement par logement créé. Ces dispositions 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.

La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :

- 12,50 m² pour les constructions destinées à l'habitat individuel
- 25 m², y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction, hors stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

Avec dans les deux cas, une largeur de place de stationnement minimale de 2,50 mètres, ou 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.

12.5. Les dispositions complémentaires

12.5.1. La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

12.5.2. Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

12.6. Mode de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

13.2. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.3. Les plantations existantes seront conservées au maximum.

13.4. Les dépôts et stockage réalisés directement en façade sur voirie sont interdits. Les dépôts et stockage autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

13.5. Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone 1AU est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

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

Cette zone a pour vocation principale l'accueil des logements, tout en autorisant dans certains cas les bureaux, les hébergements hôteliers, les services publics ou d'intérêt collectif.

Afin de proposer des aménagements tenant compte des caractéristiques des terrains à aménager et de leur environnement, la zone 1AU a été organisée en trois secteurs (où les règles sont adaptées à ces spécificités, particulièrement la hauteur et le coefficient d'occupation du sol) :

- Le secteur 1AUa au lieu-dit « Bédabourg » situés dans les espaces proches du rivage impliquant une densité moindre.
- Le secteur 1AUb aux lieux-dits « Duluc », « Beillique », « Bidouse – Petit Jean » et « Pelot ».
- Le secteur 1AUc sur le site des « Portes de Parentis ».

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions isolées, dissociées ou indépendantes de toute opération d'aménagement groupé.

1.2. Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone, définis dans les Orientations d'Aménagement.

1.3. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, au commerce, à la fonction d'entrepôt et à l'artisanat.

1.4. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.5. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.6. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.

1.7. 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.

1.8. Les carrières.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

2.1. Les opérations d'ensemble (lotissements destinés à l'habitation, constructions destinées à l'habitation collective et opérations groupées d'habitations), à condition :

- Qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement.
- Qu'elles portent sur une superficie minimale de **30 %** de la zone 1AU totale. Toutefois, si à la fin des opérations subsistaient sur la zone, un reliquat de terrains d'un pourcentage inférieur, celui-ci pourra être construit selon les mêmes dispositions.
- Toute opération d'ensemble à maîtrise d'ouvrage publique ou privée, dédiée à l'habitat à partir d'au moins 10 logements, devra comprendre au minimum 25% de la surface de plancher destinée à des logements locatifs sociaux ou en accession sociale à la propriété.
- Qu'elles ne compromettent pas ou rendent plus onéreuse l'urbanisation du reste de la zone,
- Qu'elles soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants.

2.2. À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa 2.1. ci-dessus, et sous réserve de respecter les conditions édictées dans ce même alinéa, ne sont admis que :

- les constructions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- la création, l'extension ou la transformation d'Installations Classées Pour l'Environnement, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et usagers.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions autorisées dans la zone et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).

2.3. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sur l'annexe 5.6.2., dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

2.4. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme, **si une construction nouvelle ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface³⁰ définies par 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 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier. Cette bande autorisera toutefois l'implantation des piscines non-couvertes et de l'assainissement autonome. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie³¹ et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimums.

Cette bande sera située dans le périmètre de l'opération d'aménagement.

2.5 Les lotissements ou la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, sont autorisés à condition que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les portails d'accès (**y compris lors de modification de clôtures**) ouvrant sur les voies et emprises publiques ou privées doivent être implantés avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement et devront être accompagnés d'un emplacement de stationnement non clôturé pour 2 véhicules (« parking de midi »), **sauf impossibilité technique**.

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

³⁰ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

³¹ Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

Un seul accès sera autorisé par unité foncière.

La création d'accès ou de places de stationnement, juxtaposés (pour les ensembles collectifs), directement accessibles depuis la voie publique est interdite

3.2. Voirie

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale, telles que définies dans la « *charte d'aménagement des V.R.D. et espaces verts sur le territoire de la ville de Parentis-en- Born* » annexée au présent règlement.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.

Les voies en impasse **provisoires** de plus de 100 mètres sont toutefois autorisées, il convient dans ce cas :

- De prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement.
- De prévoir la réaffectation à terme de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

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

4.2. Eaux usées domestiques et industrielles

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique.

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.

Au titre du code de la santé publique, 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.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié à la nature du sol sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant

à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

Une note de calcul certifiée devra être jointe.

Des servitudes de passage seront imposées le long des crastes classées ou non, notamment pour leur entretien.

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

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain dans toute opération nouvelle (lotissement, groupe d'habitation...) à l'intérieur du périmètre de cette opération.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Les constructions nouvelles, au nu du mur de façade (balcons³², saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) doivent être implantées :

- Soit, **dans les secteurs 1AUb et 1AUc**, avec un **recul compris entre 0 et 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté** (excepté les annexes), ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, des voies et emprises publiques et les voies privées ouvertes à la circulation automobile.
- Toutefois, en secteur 1AUb, les constructions devront respecter un recul de 25 mètres depuis l'axe de la RD46.
- Soit, **dans le secteur 1AUa**, avec un recul minimum de **5 mètres** par rapport au dit alignement.

6.2. Les extensions de constructions existantes implantées avec un recul différent peuvent être autorisées si elles respectent l'alignement de la construction principale et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.

6.3. Les exceptions

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas, 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 :

- Pour une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies. Lorsque la configuration de la parcelle présente une limite, avec le domaine public, non linéaire (courbes, angles successifs) et pour préserver la cohérence architecturale du projet, une implantation dans une bande de 0 à 10 mètres par rapport à l'alignement du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile sera autorisée.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

³² Les balcons pourront surplomber le Domaine Public et notamment la chaussée, sauf à constituer un danger pour la circulation publique.

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

Rappel : Les saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères, balcons, marquises, auvents, terrasses non couvertes ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

7.1. Pour les limites séparatives aboutissant aux voies ou emprises publiques (limites latérales), les constructions sont implantées :

- Soit en **ordre continu** dans le **secteur 1AUc**, c'est-à-dire contiguës aux deux limites séparatives touchant la voie et sur toute la largeur de la parcelle.
- Soit en **ordre semi-continu** dans les **secteurs 1AUB et 1AUc**, c'est-à-dire contiguës à une seule limite séparative touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, compté horizontalement au nu du mur de façade, ne pourra être inférieur à **3 mètres**.
- Soit en **ordre discontinu** dans les **secteurs 1AUa, 1AUB et 1AUc**, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites séparatives touchant la voie. Le recul par rapport au point le plus proche de chaque limite séparative touchant la voie, compté horizontalement au nu du mur de façade, ne pourra être inférieur à **3 mètres**.

7.2. En limites de fond de parcelle (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques), l'implantation des constructions se fera soit sur la limite, soit avec un recul minimum de **3 mètres** par rapport à ladite limite.

7.3. Les annexes³³ isolées peuvent être implantées en même temps sur les limites séparatives latérales et de fond.

7.4. Les piscines seront implantées à 1 mètres au minimum des limites séparatives, latérales ou de fond.

7.5. Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen, nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau ou une craste, l'implantation devra respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures devra assurer le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes, et devront être perméables à l'écoulement des eaux.

7.6. En application des articles L 322-4-1 et R 322-6-4 du Code Forestier, **toute opération nouvelle d'aménagement situées en zones d'aléa fort ou en zones d'interface³⁴ définies par l'atlas départemental du risque incendie de forêt** doit comporter obligatoirement **dans son périmètre** une bande de terrain inconstructible de **12 mètres**, à maintenir en état débroussaillé, isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements. Cette bande devra permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie³⁵ et être accessible depuis la voirie publique.

Cette bande sera située dans le périmètre de l'opération d'aménagement.

Cette limite est ramenée à 6 mètres au niveau du terrain d'assiette de la construction si celle-ci situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace libre collectif, large de 6 mètres minimum le long de ces limites.

7.7. Pour les éoliennes domestiques (dont la hauteur est inférieure à 12 m) et les mâts supports d'antennes (émettrices et/ou réceptrices), dont la distance horizontale calculée pour le retrait par rapport aux limites séparatives sera au moins égale à deux fois la hauteur de l'éolienne ou du mât.

³³ Locaux secondaires constituant des dépendances à une construction principale, isolés ou accolés à celle-ci et situés sur la même unité foncière (tels que garages, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, abris de jardin, piscines, terrasse couverte...) dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 50 m² et dont la hauteur au faitage ne dépasse pas 4,50 mètres.

³⁴ soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions.

³⁵ Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

7.8. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Rappel : Les saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères, balcons, marquises, auvents, terrasses non couvertes ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

8.1. La distance entre deux constructions non-contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à la hauteur de l'égout du toit de la construction la plus élevée sans être inférieure à **3 mètres**.

8.2. La distance n'est pas réglementée pour les piscines.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie hors œuvre brute au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes, pergolas) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre et les terrasses non couvertes.
- Sous-sol des constructions.
- Piscines non couvertes.

9.2. Calcul de l'emprise au sol

- La surface de l'emprise totale des constructions est limitée à **40 %** de la surface de l'unité foncière **dans le secteur 1AUc**.
- La surface de l'emprise totale des constructions est limitée à **30 %** de la surface de l'unité foncière **dans le secteur 1AUb**.
- La surface de l'emprise totale des constructions est limitée à **20 %** de la surface de l'unité foncière **dans le secteur 1AUa**.

9.3. Les exceptions

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

- La hauteur des constructions destinées à l'habitat ne peut excéder 6,00 mètres, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 7,50 mètres, mesurée au faîtage à hauteur du point le plus bas dans la voie en contiguë.
- La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales** ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage. Lorsque l'annexe est implantée en limite séparative latérale et/ou de fond de parcelle, la hauteur du mur sur la limite ne peut dépasser 3,70 mètres.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

11.2. Dispositions pour les constructions

11.2.1. Principes généraux de volumétrie

- Les constructions devront présenter une simplicité de forme.
- Les excroissances de toiture (du type « *chien assis* » ou autres petits volumes habitables) sont proscrites.

11.2.2. Les constructions-principales

a) Toitures

- Si les toitures sont en pente, elles devront avoir à deux pentes minimums.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- . Pour les constructions principales qui ne seraient pas traitées en toiture terrasse, la pente des toits sera comprise entre 35 et 45% et la couverture sera réalisée en tuiles allant de la de teinte rouge aux tons brouillés.
- Le pourcentage de pente de la toiture pourra être moindre au niveau des avant-toits.
- Un débord de toit de 0,40 mètres minimums est imposé, sauf dans le cas de toitures-terrasses.

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

b) Murs

- En parement extérieur sont autorisés :
 - Les enduits de couleur sable clair, blanc et blanc cassé. Une seconde couleur est toutefois admise en complément sur une partie limitée des surfaces à couvrir.
 - Les briquettes apparente de parement.
 - Les bardages de couleur sable clair, blanc et blanc cassé et aspect bois naturel. Une seconde couleur est toutefois admise en complément sur une partie limitée des surfaces à couvrir.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

11.2.3. Constructions annexes séparées des constructions principales

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

Les constructions d'aspect métallique sont interdites.

En toitures, les couvertures devront présenter un aspect « tuile », en cohérence avec la construction principale.

11.3. Dispositions pour les clôtures

La clôture sur voies et emprises publiques, qui pourra être doublée d'une haie vive d'essences locales variées, sera constituée :

- Soit de murs pleins (bois occultant, plaques béton...), permettant d'assurer la continuité du bâti, seulement dans le cas d'une implantation en limite d'emprise publique de la construction principale. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 mètres (hormis la hauteur des poteaux nécessaires à l'accroche des portails).
- Soit, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres, surmonté d'une partie en claire-voie. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 mètres (hormis la hauteur des poteaux nécessaires à l'accroche des portails).
- Soit de planches de bois verticales ajourées ou non. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 1,50 m ».
- La hauteur maximale de la clôture en limites séparatives ne devra pas excéder 2 mètres. L'édification d'un mur plein de 2 mètres est obligatoire en limite séparative pour accompagner la construction d'une piscine si celle-ci est implantée à moins de cinq mètres de ladite limite. Ce mur aura une longueur au moins égale à celle du côté de la piscine jouxtant la limite.
- Les murs seront traités selon les mêmes règles que pour les bâtiments et présenteront le même aspect des deux côtés.
- **Toutefois**, la reconstruction de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le stationnement est interdit dans les marges de recul minimum définies à l'article 6 par rapport aux voies et emprises publiques, sauf au droit de l'accès au stationnement dans la construction (garage, auvent).

12.2. Normes

12.2.1. Nombre de places de stationnement automobile

Constructions destinées à l'habitation	Au moins 1 place de stationnement ¹ par logement de type T1 et T2 ; Au moins 2 places de stationnement ¹ par logement de type T3 et plus Dans les opérations ou ensembles d'habitations de plus de 5 logements, il devra être créé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements (stationnements visiteurs).
Constructions destinées aux bureaux	Une surface équivalente à 50 % au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	Au moins une place de stationnement par chambre.
Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • De leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), • Du taux et du rythme de leur fréquentation, • De leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, • De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

12.2.2. Normes de stationnement des deux-roues

Les normes concernant le stationnement des 2 roues devront respecter le décret n°2022.930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022 qui précisent les modalités d'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'Habitation (CCH).

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² 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.

Le nombre de places nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi à la tranche inférieure en dessous de 0,5 et à la tranche supérieure pour 0,5 et au-dessus, avec un minimum d'une place quel que soit la surface réalisée.

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 des critères de calcul définis à l'alinéa 12.2.1. ci-dessus.

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.

Dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes ayant pour effet d'accroître la surface de plancher sans changement de destination, les normes ci-dessus ne sont exigées que pour la surface de plancher nouvellement créée.

En cas de travaux sur des constructions existantes ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement conformément à la nouvelle destination de la construction.

12.4 Modalité de réalisation des aires de stationnement

La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :

- 12,50 m² pour les constructions destinées à l'habitat individuel
- 25 m², y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction, hors stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

Avec dans les deux cas, une largeur de place de stationnement minimale de 2,50 mètres, ou 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.

12.5. Les dispositions complémentaires

12.5.1. La prise en compte des règles spécifiques s'appliquant aux logements sociaux

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les opérations de logements locatifs acquis et, le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, en application des articles du Code de l'Urbanisme. Dans ce cas, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement.

12.5.2. La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

12.5.3. Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

12.6. Mode de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention de places (par

concession à long terme ou acquisition) dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Définition

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, par des aires collectives de stationnement ainsi que des aménagements de voirie ou d'accès.

13.2. Modalités d'application

Les opérations d'ensemble autorisées dans la zone devront inclure les superficies minimales d'espaces verts collectifs et de plantations de manière à respecter des indications fournies par le document d'orientations d'aménagement et les documents graphiques du règlement. Les superficies minimales seront respectées :

- En **secteur 1AUa** : 5 %.
- En **secteur 1AUb** : 10 %.
- En **secteur 1AUc** : 15 %.

Les espaces verts visés à l'alinéa ci-dessus pourront être aménagés sous forme :

- De surlargeurs de voies latérales (sur un seul ou les deux côtés de la voie), avec une largeur minimale de 2 mètres.
- De placettes (parc, aire de jeux pour enfants, ...).
- De franges paysagères (espaces tampons, reculs, ou incluant les terrains de stockage des eaux de pluies qui prendront la forme de « noues » ...). Les plantations existantes seront conservées au maximum.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux.

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, les boisements le long des crastes existantes seront conservés. Lorsque de nouvelles crastes seront créées, leurs rives seront plantées en essences locales de feuillus (chênes, ...).

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans Objet



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone 1AUX est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

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

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir des activités artisanales et de bureaux ainsi que les services qui peuvent leur être nécessaires et les entrepôts.

Elle concerne le réaménagement d'une partie de la zone d'activités artisanales de « La Calle » à l'Est du bourg et son extension à l'Est de la RD 140.

CHAPITRE 9

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AUX 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées au commerce, et à l'exploitation agricole ou forestière.

1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.4. Les installations de stockage, traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les déchetteries et les containers mis à disposition du public sur emprise publique ou privée.

1.5. 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.

1.6. Les piscines.

1.7. Les carrières.

ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

2.1. La création, l'extension ou la transformation d'Installation Classée pour La Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite « SEVESO », sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités industrielles et artisanales.

2.2. Les constructions destinées à l'habitation nécessaires aux activités autorisées dans la zone et les différents secteurs sont autorisés sous réserve de ne pas dépasser une surface de plancher de 100 m² et d'être intégré dans le volume du bâtiment d'activité sauf réglementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité.

2.3. Les locaux commerciaux sont autorisés s'ils sont nécessaires aux activités admises dans la zone et les différents secteurs et sous réserve d'être intégrés dans le volume du bâtiment d'activité, sauf réglementation spécifique dans le domaine de l'hygiène et de la sécurité.

2.4. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient nécessaires aux activités commerciales, industrielles et artisanales et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2.5. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sur l'annexe 5.6.2., dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

2.6. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme, **si une construction nouvelle ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ définies par 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 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie² et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

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

² Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Le portail sera implanté avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent. Sa largeur sera de 3 mètres au minimum. Pour faciliter les manœuvres, un pan coupé à 45°, reliant l'accès à l'alignement existant ou futur, devra être prévu.

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

Tout nouvel accès est interdit sur la **RD 140** pour des raisons de sécurité en dehors des zones agglomérées.

3.2. Voirie

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale, telles que définies dans la « *charte d'aménagement des V.R.D. et espaces verts sur le territoire de la ville de Parentis-en-Born* » annexée au présent règlement.

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

ARTICLE 1AUX 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

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

présent dossier de PLU).

4.2. Eaux usées domestiques et industrielles

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique.

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.

Au titre du code de la santé publique, 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.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié à la nature du sol sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

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

Une note de calcul certifiée devra être jointe.

Des servitudes de passage seront imposées le long des crastes classées ou non, notamment pour leur entretien.

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

Dans toute la mesure du possible, la création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Les constructions nouvelles, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées au nu du mur de façade (balcons¹, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) :

- **En retrait de 15 mètres à partir de l'axe de la RD 140 en dehors des zones agglomérées.** Sur ces mêmes sections, le retrait des **clôtures** par rapport à l'axe sera de 4 mètres auxquels viendra s'ajouter la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définie au moment de la demande d'implantation de la clôture.

¹ Les balcons pourront surplomber le Domaine Public et notamment la chaussée, sauf à constituer un danger pour la circulation publique.

- **En retrait à une distance d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent.

6.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment lorsque le terrain est desservi par deux voies ou à l'angle de deux voies. Il suffit alors que la construction soit implantée par rapport à l'alignement de l'une des deux voies.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Les saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

7.1. L'implantation des constructions par rapport aux limites latérales (qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques) et **aux limites de fond de parcelle** (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques) respectera un recul vis-à-vis de la limite.

Ce recul, compté horizontalement au nu du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée, sera au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à **5 mètres**.

7.2. En application des articles L 322-4-1 et R 322-6-4 du Code Forestier, **toute opération nouvelle d'aménagement situées en zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ définies par l'atlas départemental du risque incendie de forêt** doit comporter obligatoirement **dans son périmètre** une bande de terrain inconstructible de **12 mètres**, à maintenir en état débroussaillé, isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements. Cette bande devra permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie² et être accessible depuis la voirie publique.

Par ailleurs, conformément à l'article 11 de l'arrêté du 07 juillet 2023 portant approbation du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, les distances de recul des constructions par rapport à la zone d'aléa fort sont majorées à :

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

Cette limite est ramenée à 6 mètres au niveau du terrain d'assiette de la construction si celle-ci situés au sein d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant un espace libre collectif, large de 6 mètres minimum le long de ces limites.

7.3. Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux Installation Classée pour La Protection de l'Environnement.

7.4. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Pour une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité. Cette disposition ne s'applique pas pour les cas décrits à l'alinéa 7.2. ci-dessus.
- Lorsque les limites séparatives suivent un axe drainant (craste) ou un ruisseau existant : dans

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

² Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

ce cas, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée à une distance des berges égale à au moins **5 mètres**.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher n'excédant pas 30 m².

ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

La distance entre deux constructions non-contiguës édifiées sur une même unité foncière sera au moins égale à la hauteur de l'égout du toit de la construction la plus élevée sans être inférieure à **5 mètres**.

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition

L'emprise au sol d'une construction correspond à la superficie hors œuvre brute au sol qu'occupe la base de cette construction.

Sur la parcelle, son calcul résulte de l'addition de l'emprise au sol tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Sous-sol des constructions.

9.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise totale des constructions est limitée à **60 %** de la surface de l'unité foncière.

9.3. Les exceptions

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics, aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route.

ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **12 mètres**, mesurée au faîtage.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher n'excédant pas 30 m².

ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Projet architectural

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.

11.2. Aspect architectural

11.2.1. 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 et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.2.2. Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement selon les dispositions ci-après.

11.2.3. Façades

- Les matériaux utilisés pour les façades sont à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.
- Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.
- Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.

11.2.4. Toitures

- La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.
- Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

11.2.5. Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le

voisinage.

- Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de treillages métalliques doublés de haies d'essences rustiques, ou bien de claires-voies. Les haies mono-spécifiques de résineux sont proscrites.
- La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Règle

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

12.2. Normes

Constructions destinées aux bureaux	- 1 place par tranche de 15 m² de surface de plancher jusqu'à 100 m ² . - 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher au-delà de 100 m ² .
Constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie	- 2 places par tranche de 100 m ² de surface de plancher.

Les normes concernant le stationnement des 2 roues devront respecter le décret n°2022.930 du 25 juin 2022 et l'arrêté du 30 juin 2022 qui précisent les modalités d'application des articles L.113-18 à L.113-20 du Code de la construction et de l'Habitation (CCH).

12.3. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² 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.

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.

Dans le cas où un projet comporte 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.

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.

12.4. Modalités de réalisation des places de stationnement

Pour les constructions existantes, il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de constructions existantes, il sera exigé une place de stationnement par logement créé. Ces dispositions 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.

La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :

- 12,50 m² pour les constructions destinées à l'habitat individuel
- 25 m², y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction, hors stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

Avec dans les deux cas, une largeur de place de stationnement minimale de 2,50 mètres, ou 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.

12.5. Les dispositions complémentaires

12.5.1. La prise en compte de la législation sur le stationnement des handicapés

Les emplacements réservés au stationnement des handicapés sont à intégrer dans le calcul des places défini plus haut pour chaque type de construction.

12.5.2. Dispositions particulières

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes à mobilité réduite, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

12.6. Mode de réalisation

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus, soit en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette même ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention de places (par concession à long terme ou acquisition) dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, conformément aux dispositions de l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

13.2. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

13.3. Les plantations existantes seront conservées au maximum.

13.4. Les dépôts et stockage réalisés directement en façade sur voirie sont interdits. Les dépôts et stockage autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

13.5. Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone 1AUPh est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

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

Cette zone spécialisée est réservée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol.

CHAPITRE 10

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUPh

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUPH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 1AUPh 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions nouvelles et les extensions destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

1.2. Les terrains de camping ou de caravanes et autocaravanes, le stationnement collectif et le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1.3. Les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

1.4. Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les déchetteries et les containers mis à disposition du public sur emprise publique ou privée.

1.5. 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.

1.6. Les carrières.

ARTICLE 1AUPH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage :

2.1. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol et à leur raccordement au réseau électrique.

2.2. La création, l'extension ou la transformation d'Installation Classée pour La Protection de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite « SEVESO », sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités admises dans la zone.

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol, à conditions qu'ils soient nécessaires aux activités admises dans la zone et sous réserve de justifier des précautions préalables prises pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

2.4. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme, **si une construction nouvelle ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ définies par 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 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie² et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUPH 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

² Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

Le portail sera implanté avec un retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent. Sa largeur sera de 3 mètres au minimum. Pour faciliter les manœuvres, un pan coupé à 45°, reliant l'accès à l'alignement existant ou futur, devra être prévu.

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

3.2. Voirie

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale, telles que définies dans la « *charte d'aménagement des V.R.D. et espaces verts sur le territoire de la ville de Parentis-en-Born* » annexée au présent règlement.

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

ARTICLE 1AUPH 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

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

4.2. Eaux usées domestiques et industrielles

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique.

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

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

Au titre du code de la santé publique, 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.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié à la nature du sol sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

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

Une note de calcul certifiée devra être jointe.

Des servitudes de passage seront imposées le long des crastes classées ou non, notamment pour leur entretien.

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

Dans toute la mesure du possible, la création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE 1AUPH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 1AUPH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Les constructions nouvelles, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées au nu du mur de façade (balcons¹, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) **en retrait à une distance d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent.

6.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment lorsque le terrain est desservi par deux voies ou à l'angle de deux voies. Il suffit alors que la construction soit implantée par rapport à l'alignement de l'une des deux voies.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

¹ Les balcons pourront surplomber le Domaine Public et notamment la chaussée, sauf à constituer un danger pour la circulation publique.

ARTICLE 1AUPH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Les saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

7.1. L'implantation des constructions par rapport aux limites latérales (qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques) et **aux limites de fond de parcelle** (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques) respectera un recul vis-à-vis de la limite.

Ce recul, compté horizontalement au nu du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée, respectera les articles L 322-4-1 et R 322-6-4 du Code Forestier, et sera constitué d'une bande de terrain inconstructible de **12 mètres**, à maintenir en état débroussaillé, isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements.

7.2. Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

7.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Lorsque les limites séparatives suivent un axe drainant (craste) ou un ruisseau existant : dans ce cas, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée à une distance des berges égale à au moins **5 mètres**.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher n'excédant pas 30 m².

ARTICLE 1AUPH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUPH 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AUPH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **6 mètres**, mesurée au faîtage.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher n'excédant pas 30 m².

ARTICLE 1AUPH 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Projet architectural

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.

11.2. Aspect architectural

11.2.1. 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 et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

11.2.2. Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement selon les dispositions ci-après.

11.2.3. Façades

- Les matériaux utilisés pour les façades sont à choisir parmi les suivants : enduit teinté, bardage bois, bardage métallique laqué ou plastique.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

11.2.4. Toitures

- Si les toitures sont en pente, elles devront avoir à deux pentes minimums.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Pour les constructions principales qui ne seraient pas traitées en toiture terrasse, la pente des toits sera comprise entre 35 et 45% et la couverture sera réalisée en tuiles allant de la de teinte rouge aux tons brouillés
- Un débord de toit de 0,40 mètres minimums est imposé, sauf dans le cas de toitures-terrasses.
- Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

11.2.5. Clôtures

- Les clôtures sur voies et emprises publiques et en limites séparatives seront constituées de treillages métalliques doublés de haies d'essences rustiques, ou bien de claires-voies. Les haies mono-spécifiques de résineux sont proscrites.
- La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

ARTICLE 1AUPH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 1AUPH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

13.2. Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUPH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone 2AU est une des zones à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, **son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.**

Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et le Document d'Orientations d'Aménagement développera alors les principes qui guideront les opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Mais, d'ores et déjà, la municipalité précise que la zone sera principalement affectée à l'accueil de l'habitat. Trois sites sont concernés : Le « Yot » au Nord-Ouest, « Bidouze » au Nord-Est et « Séouze – Le Mouliès » à l'Est.

CHAPITRE 11

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2AU 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site et de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 4 - RESEAUX DIVERS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'elle est bien intégrée dans l'environnement naturel ou bâti et qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'elle est bien intégrée dans l'environnement naturel ou bâti et qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone 2AUX est une des zones à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, **son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme.**

Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et le Document d'Orientations d'Aménagement développera alors les principes qui guideront les opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

Mais, d'ores et déjà, la municipalité précise que la zone sera principalement affectée à l'accueil d'activités économiques.

Implantée en limite Nord de la zone agglomérée du bourg, **elle est destinée à permettre la création d'une nouvelle zone d'activités de compétence communautaire le long de la RD 46.**

CHAPITRE 12

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2AUX 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions nouvelles destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, au commerce, aux bureaux, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par le document d'orientations d'aménagement :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et

télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site et de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 4 - RESEAUX DIVERS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 2AUX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'elle est bien intégrée dans l'environnement naturel ou bâti et qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE 2AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Pour toute construction ou installation nouvelle autorisée dans la zone, l'implantation est libre dès lors qu'elle est bien intégrée dans l'environnement naturel ou bâti et qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE 2AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans objet



TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone A est une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

La protection de ces activités et la pérennité des exploitations impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

La zone A proprement dite concerne un ensemble de clairières de culture des tailles très dissemblables, dispersées sur tout le territoire communal au cœur du massif forestier (Au Sud : « Les Codurs – La Pave », « Tuc de Hourcade », « Piche », « Lucats », « La Peyre », « Le Pierron », « Calède », « Poms », « Boo ». Au Nord : « Lahitte », « Sencey », « Domaine de Myrtilles » et « Le Bouluc de Fabre ».

Par ailleurs, **deux secteurs** ont été créés pour encadrer des activités agricoles spécifiques :

- Le **secteur Aeq** dédié aux activités d'élevage équestre et d'équitation à « Lucats », à « Montauban » et « Le Peyre ».
- Le **secteur Ap** consacré à l'élevage piscicole au « Moulin d'Esleys » et à « La Pave ».

CHAPITRE 13

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article A 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Les constructions ou installations qui ne sont pas nécessaires à l'activité agricole, à l'exception constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

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

2.1. Dans toute la zone (y compris les secteurs Aeq et Ap), les constructions destinées à

l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que leurs annexes, à condition qu'elles soient implantées sur le territoire de l'exploitation dans un rayon de 150 mètres autour des bâtiments qui en constituent le siège.

2.2. Dans le secteur Aeq, les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient uniquement nécessaires aux activités d'élevage équestre et d'équitation.

2.3. Dans le secteur Ap, les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient uniquement nécessaires aux activités d'élevage piscicole.

2.4. La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

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

2.6. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), sous réserve de leur intégration dans le site.

2.7. Conformément aux dispositions du Code Minier, les constructions et installations nécessaires à l'extraction pétrolière.

2.8. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sur l'annexe 5.6.2., dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

2.9. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme, **si une construction nouvelle ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ définies par 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 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie² et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques

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

² Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

Tout nouvel accès est interdit sur la **RD 43**, la **RD 46**, la **RD 140** et la **RD 652** pour des raisons de sécurité en dehors des zones agglomérées.

3.2. Voirie

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale, telles que définies dans la « *charte d'aménagement des V.R.D. et espaces verts sur le territoire de la ville de Parentis-en- Born* » annexée au présent règlement.

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

ARTICLE A 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes et munie d'un dispositif anti-retour d'eau (cf. Annexes Sanitaires du présent dossier de PLU). Les forages à usage domestique sont autorisés dans le respect des dispositions du décret n°2008-652 du 2 juillet 2008.

4.2. Eaux usées domestiques et industrielles

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique.

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

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux

règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Au titre du code de la santé publique, 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.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié à la nature du sol sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

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

Une note de calcul certifiée devra être jointe.

Des servitudes de passage seront imposées le long des crastes classées ou non, notamment pour leur entretien.

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

Dans toute la mesure du possible, la création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Les constructions nouvelles, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées au nu du mur de façade (balcons¹, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) :

- **En retrait de 50 mètres à partir de l'axe de la RD 46 et de 35 mètres à partir de l'axe des RD 46 et RD 652 en dehors des zones agglomérées.** Sur ces mêmes sections, le retrait des **clôtures** par rapport à l'axe sera de 5,50 mètres auquel viendra s'ajouter la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définie au moment de la demande d'implantation de la clôture.
- **En retrait de 25 mètres à partir de l'axe de la RD 140 en dehors des zones agglomérées.** Sur ces mêmes sections, le retrait des **clôtures** par rapport à l'axe sera de 5,50 mètres auquel viendra s'ajouter la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définie au moment de la demande d'implantation de la clôture.
- **En retrait à une distance d'au moins 10 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent.

¹ Les balcons pourront surplomber le Domaine Public et notamment la chaussée, sauf à constituer un danger pour la circulation publique.

6.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles mitoyennes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus : l'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter un retrait semblable à celui de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment lorsque le terrain est desservi par deux voies ou à l'angle de deux voies. Il suffit alors que la construction soit implantée par rapport à l'alignement de l'une des deux voies.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

Rappel : Les saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères, balcons, marquises, auvents, terrasses non couvertes ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

7.1. L'implantation des constructions par rapport aux limites latérales (qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques) et **aux limites de fond de parcelle** (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques) respectera un recul vis-à-vis de la limite.

Ce recul, compté horizontalement au nu du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée, sera au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à **5 mètres**, à l'exception des cas visés à l'alinéa

7.2. ci-dessous.

7.2. En application des articles L 322-4-1 et R 322-6-4 du Code Forestier, **toute opération nouvelle d'aménagement situées en zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ définies par l'atlas départemental du risque incendie de forêt** doit comporter obligatoirement **dans son périmètre** une bande de terrain inconstructible de **12 mètres**, à maintenir en état débroussaillé, isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements. Cette bande devra permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie² et être accessible depuis la voirie publique.

7.3. Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé, nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau ou une craste, l'implantation devra respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures devra assurer le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes, et devront être perméables à l'écoulement des eaux.

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

² Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Rappel : Les saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères, balcons, marquises, auvents, terrasses non couvertes ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

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

8.2. Pour les constructions annexes des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

8.3. La distance n'est pas réglementée pour les piscines.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

Les dispositions suivantes s'appliqueront :

- La hauteur absolue des **constructions principales destinées à l'exploitation agricole ou forestière** ne peut excéder **12 mètres**.
- La hauteur des **constructions principales** destinées à l'habitation ne peut excéder **7 mètres**, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère et **9 mètres**, mesurée au faîtage à hauteur du point le plus bas dans la voie en contiguë.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble bâti dans lequel elle s'inscrit.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher n'excédant pas 30 m².

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

11.2. Dispositions pour les constructions autres que destinées à l'exploitation agricole ou forestière

11.2.1. Principes généraux de volumétrie

- Les constructions devront présenter une simplicité de forme.
- Les excroissances de toiture (du type « chien assis » ou autres petits volumes habitables) sont proscrites.

11.2.2. Le bâti patrimonial

Pour les constructions à caractère patrimonial (maison de brassier, maison traditionnelle en maçonnerie, maison bourgeoise classique, pavillon de villégiature, maisons de caractère basque) identifiées au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme, telles que décrites dans le cahier de préconisations architecturale joint en annexe, les interventions respecteront les prescriptions dudit cahier.

11.2.3. Les constructions principales ne relevant pas du bâti patrimonial

a) Toitures

- Si les toitures sont en pente, elles devront avoir à deux pentes minimums.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Pour les constructions principales qui ne seraient pas traitées en toiture terrasse, la pente des toits sera comprise entre 35 et 45% et la couverture sera réalisée en tuiles allant de la teinte rouge aux tons brouillés
- Un débord de toit de 0,40 mètres minimums est imposé, sauf dans le cas de toitures-terrasses.
- Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

b) Murs

- En parement extérieur sont autorisés :
 - Les enduits de couleur sable clair, blanc et blanc cassé. Une seconde couleur est toutefois admise en complément sur une partie limitée des surfaces à couvrir.
 - Les briquettes apparente de parement.
 - Les bardages de couleur sable clair, blanc et blanc cassé et aspect bois naturel. Une seconde couleur est toutefois admise en complément sur une partie limitée des surfaces à couvrir.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

11.2.4. Constructions annexes séparées des constructions principales

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

Les constructions d'aspect métallique sont interdites.

En toiture, les couvertures devront présenter un aspect « tuile » en cohérence avec la construction principale.

11.3. Dispositions pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Définition

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, par des aires collectives de stationnement ainsi que des aménagements de voirie ou d'accès.

13.2. Modalités d'application

La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux.

Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implanté à proximité du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

13.3. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone N est une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune, dignes d'être protégés, en dehors des zones bénéficiant d'une protection spécifique au titre de la Loi Littoral. Ils présentent toutefois des caractères assez différents, allant d'ensembles ne manifestant pas une sensibilité élevée, et susceptibles d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel, à des sites d'un réel intérêt demandant une protection forte, autorisant les extensions limitées.

La zone N est en partie concerné par la délimitation des espaces proches du rivage au titre de la loi Littoral.

Huit secteurs ont été définis :

- Le **secteur Na**, correspondant à la zone de bruit fort « A » de l'aérodrome de Biscarrosse – Parentis définie par le Plan d'Exposition au Bruit de la plateforme.

- Le **secteur Nb**, correspondant à la zone de bruit fort « B » de l'aérodrome de Biscarrosse – Parentis définie par le Plan d'Exposition au Bruit de la plateforme.

- Le **secteur Nc**, soumis aux nuisances de bruit de l'aérodrome de Biscarrosse – Parentis-en-Born, dans laquelle s'appliquent les servitudes du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome en application de l'article L 112-3 du Code de l'Urbanisme ».

- Le **secteur Nep**, correspondant aux différentes emprises des puits d'extraction pétrolière présents sur le territoire communal.

- Le **secteur Nh**, pour tenir compte de l'existence d'une colonie de vacances, couvrant les implantations denses de bâtis isolés situées sur le site de la Graoue, au sein du massif forestier sur des parcelles de taille et de capacité limitées où seront autorisées des extensions limitées des constructions existantes.

- Le **secteur Nk**, pour tenir compte de l'existence d'une aire naturelle de camping aux lieux-dits « Petit Boo » et « Herran ».

- Le **secteur Npo**, s'appliquant aux emprises portuaires du « Piaou » et de « Pipiou » (plans d'eau et abords immédiats) n'étant pas destinés à accueillir des constructions pérennes.

- Le **secteur Ns**, correspondant au site de sablières au lieu-dit « La Calle », délimitant la zone de richesse du sous-sol.

CHAPITRE 14

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article N 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article N2.

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

Sont autorisées sous conditions particulières, et dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone, la préservation des milieux et habitat naturels, la préservation des sols agricoles et forestiers et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage, les occupations et utilisations du sol suivantes :

Dans la bande littorale des 100 mètres (pour la zone N, située au lieu-dit Calède), seules sont autorisées la réfection, la démolition/reconstruction en cas de sinistre des constructions existantes, mais pas leur extension.

2.1. Dans la zone N proprement dite et secteurs Nb et Nc (hors autres secteurs spécifiques) :

2.1.1. Sont autorisées l'extension, la réfection, la démolition/reconstruction en cas de sinistre et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que l'extension ne dépasse pas 30% de la surface de plancher existante et ne conduise pas à une emprise au sol totale (existant + extension) de plus de 180 m².

2.1.2. Les travaux soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, y compris affouillements et exhaussements, liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.

2.1.3. Les constructions et installations uniquement nécessaires à l'exploitation sylvicole et à la gestion de la forêt, à l'exclusion de toute activité de services ou artisanale (entrepreneurs de travaux forestiers, scieries, ...). Toutefois en application de l'article L.121-10 du code de l'urbanisme, ces constructions et installations ne sont ni admises dans la bande littorale, ni dans les espaces proches du rivage. Un accord de l'autorité compétente est nécessaire après avis de la CDPENAF et de la CDNPS.

2.2. Dans le secteur Na, sont uniquement autorisés les équipements publics ou collectifs à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité aéronautique, ou indispensables aux populations existantes.

2.3. Dans les secteurs Nb et Nc, les constructions et installations visées à l'alinéa 2.1. ci-dessus feront l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation, conformément à l'article L. 147-6 du Code de l'Urbanisme.

2.4. Dans le secteur Nep, sont uniquement autorisés les aménagements et installations nécessaires à l'extraction pétrolière.

2.5. Dans le secteur Nh, sont uniquement autorisés **l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions** existantes à la date d'approbation du P.L.U., ainsi que la construction d'annexes attenantes ou isolées de la construction principale, dans la limite d'une surface totale (surface originelle + extensions) finale de 300 m² d'emprise au sol.

2.6. Dans le secteur Nk, sont uniquement autorisées les **aires naturelles de camping** ne pouvant accueillir, conformément aux dispositions réglementaires, que des tentes et caravanes comme mode d'hébergement (excluant toute implantation d'habitation légère de loisirs ou de résidence mobile), ainsi que les travaux d'entretien ou de réfection des constructions existantes liées et nécessaires à la gestion de la zone (sanitaires, ...), à condition qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages. À ce titre, les aménagements réalisés devront respecter un principe de réversibilité et d'intégration environnementale.

2.7. Dans le secteur Npo, sont uniquement autorisés le dragage, la création d'appontements, de quais, de locaux techniques (de moins de 20 m²) sous réserve qu'il s'agisse d'installations légères conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

2.8. Dans le secteur Ns, sont uniquement autorisés :

2.8.1. Les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient liés et nécessaires à **l'exploitation de sablières**, et qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.

2.8.2. Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés l'exploitation de sablières, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

2.9. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme, si les travaux admis sont situés en zones d'aléa fort ou en zone d'interface¹ définies par l'atlas départemental du risque incendie de forêt, ceux-ci seront autorisés sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales. Il sera notamment demandé de disposer d'une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

Tout nouvel accès est interdit sur la **RD 43**, la **RD 46**, la **RD 140** et la **RD 652** pour des raisons de sécurité en dehors des zones agglomérées.

3.2. Voirie

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale, telles que définies dans la « *charte d'aménagement des V.R.D. et espaces verts sur le territoire de la ville de Parentis-en- Born* » annexée au présent règlement.

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

ARTICLE N 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

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

4.2. Eaux usées domestiques et industrielles

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique.

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

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

Au titre du code de la santé publique, 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.

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

² Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

4.3. Eau potable

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

4.4. Eaux usées domestiques et industrielles

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique.

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

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

Au titre du code de la santé publique, 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.

4.5. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié à la nature du sol sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

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

Une note de calcul certifiée devra être jointe.

Des servitudes de passage seront imposées le long des crastes classées ou non, notamment pour leur entretien.

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

Dans toute la mesure du possible, la création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

6.1. Les constructions autorisées dans la zone, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées au nu du mur de façade (balcons¹, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) :

- **En retrait de 50 mètres à partir de l'axe de la RD 46 et de 35 mètres à partir de l'axe des RD 43 et RD 652 en dehors des zones agglomérées.** Sur ces mêmes sections, le retrait des **clôtures** par rapport à l'axe sera de 5,50 mètres auquel viendra s'ajouter la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définie au moment de la demande d'implantation de la clôture.
- **En retrait de 25 mètres à partir de l'axe de la RD 140 en dehors des zones agglomérées.** Sur ces mêmes sections, le retrait des **clôtures** par rapport à l'axe sera de 5,50 mètres auquel viendra s'ajouter la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définie au moment de la demande d'implantation de la clôture.
- **En retrait à une distance d'au moins 5 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent, **à l'exception du secteur Npo.**
- **Dans le secteur Npo : non réglementé.**
- **Dans la zone N :** lors d'une opération de démolition/reconstruction, la construction nouvelle respectera les conditions édictées dans les alinéas ci-dessus.

6.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles mitoyennes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus : l'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter un retrait semblable à celui de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment lorsque le terrain est desservi par deux voies ou à l'angle de deux voies. Il suffit alors que la construction soit implantée par rapport à l'alignement de l'une des deux voies.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

¹ Les balcons pourront surplomber le Domaine Public et notamment la chaussée, sauf à constituer un danger pour la circulation publique.

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

Rappel : Les saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

7.1. L'implantation des constructions par rapport aux limites latérales (qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques) et **aux limites de fond de parcelle** (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques) respectera un recul vis-à-vis de la limite.

Ce recul, compté horizontalement au nu du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée, sera au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à **5 mètres**, à l'exception des cas visés à l'alinéa 7.2 ci-dessous.

Toutefois, Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen, nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau ou une craste, l'implantation devra respecter un recul minimum de 8 mètres par rapport à son axe. L'implantation des clôtures devra assurer le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges des ruisseaux, fossés ou crastes, et devront être perméables à l'écoulement des eaux.

7.2. Dans le secteur Nh :

- Les **annexes isolées** peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond, y compris en même temps sur un angle.
- Les **piscines** seront implantées à 2 mètres au minimum des limites séparatives, latérales ou de fond.

7.3. En application des articles L 322-4-1 et R 322-6-4 du Code Forestier, **toute extension ou opération nouvelle d'aménagement situées en zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ définies par l'atlas départemental du risque incendie de forêt** doit comporter obligatoirement **dans son périmètre** une bande de terrain inconstructible de **12 mètres**, à maintenir en état débroussaillé, isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements. Cette bande devra permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie¹ et être accessible depuis la voirie publique.

7.4. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Pour une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité.
- Lorsque les limites séparatives suivent un axe drainant (craste) ou un ruisseau existant : dans ce cas, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée à une distance des berges égale à au moins **5 mètres**.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher n'excédant pas 30 m².

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

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

8.1. La distance entre deux constructions non contiguës ne pourra être inférieure à **5 mètres**, sur l'ensemble de la zone N et dans l'ensemble des secteurs concernés.

8.2. Dans les secteurs Nh et Nk uniquement, pour les constructions annexes des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

8.3. Dans le secteur Nh uniquement, la distance n'est pas réglementée pour les piscines.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

Les dispositions suivantes s'appliqueront :

- La hauteur des constructions et installations nécessaire à l'exploitation sylvicole et à la gestion de la forêt ne peut pas excéder 12 mètres au faîtage.
- La hauteur des constructions et annexes destinées à l'habitation dans la zone N proprement dite et dans le secteur Nh et Nk ne peut excéder 7 mètres au faîtage.
- Dans les secteurs Na, Nb, Nc, Nep, Npo et Ns : non réglementé.

La hauteur des extensions en zone N ne pourra pas être supérieure à la hauteur des constructions qu'elles jouxtent, et présentera une cohérence architecturale d'ensemble, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher n'excédant pas 30 m².

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Principe général

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales » (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

11.2. Dispositions pour les constructions autres que destinées à l'exploitation agricole ou forestière

11.2.1. Principes généraux de volumétrie

- Les constructions devront présenter une simplicité de forme.
- Les excroissances de toiture (du type « chien assis » ou autres petits volumes habitables) sont proscrites.

11.2.2. Le bâti patrimonial

Pour les constructions à caractère patrimonial (maison de brassier, maison traditionnelle en maçonnerie, maison bourgeoise classique, pavillon de villégiature, maisons de caractère basque) identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, telles que décrites dans le **cahier de préconisations architecturale joint en annexe**, les interventions respecteront les prescriptions dudit cahier.

11.2.3. Les constructions principales ne relevant pas du bâti patrimonial

a) Toitures

- Si les toitures sont en pente, elles devront avoir à deux pentes minimums.
- Les toitures terrasses sont autorisées.
- Pour les constructions principales qui ne seraient pas traitées en toiture terrasse, la pente des toits sera comprise entre 35 et 45% et la couverture sera réalisée en tuiles allant de la de teinte rouge aux tons brouillés
- Un débord de toit de 0,40 mètres minimums est imposé, sauf dans le cas de toitures-terrasses.
- Le pourcentage de pente de toiture pourra être moindre au niveau des avant-toits.
- Toutefois, des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre notamment le captage de l'énergie solaire ou tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou favorisant le développement durable, telles que les toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

b) Murs

- En parement extérieur sont autorisés :
 - Les enduits de couleur sable clair, blanc et blanc cassé. Une seconde couleur est toutefois admise en complément sur une partie limitée des surfaces à couvrir.
 - Les briquettes apparente de parement.
 - Les bardages de couleur sable clair, blanc et blanc cassé et aspect bois naturel. Une seconde couleur est toutefois admise en complément sur une partie limitée des surfaces à couvrir.
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.

11.2.4. Constructions annexes des constructions principales

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

Les constructions d'aspect métallique sont interdites.

En toitures, les couvertures devront présenter un aspect « tuile », en cohérence avec la construction principale.

11.3. Dispositions pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière

- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement, d'un enduit ou d'une peinture ne peuvent être laissés apparents.
- L'utilisation des bardages métalliques teintés est autorisée.

11.4. Les clôtures non agricoles

En zone d'interface (soit, les secteurs situés entre les zones d'aléa fort et les espaces susceptibles d'accueillir des constructions) 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 inflammables.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Définition

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, par des aires collectives de stationnement ainsi que des aménagements de voirie ou d'accès.

13.2. Modalités d'application

La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux.

Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implanté à proximité du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

A minima, 50% des espaces en pleine terre correspondant aux espaces libres devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige (circonférence 10/12 minimum) pour 50 m² d'espace en pleine terre. Ils doivent être aménagés en jardin d'agrément ou plantés en fonction de l'utilisation des lieux.

Les plantations existantes seront conservées au maximum et l'implantation des constructions nouvelles devra préserver au maximum les arbres existants. Les arbres supprimés seront compensés par des

plantations de même essence ou d'essences locales (circonférence 16/18 minimum) restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.

13.2.2 Le stationnement est interdit dans les marges de recul minimum définies à l'article 6 par rapport aux voies et emprises publiques, sauf au droit de l'accès au stationnement dans la construction, garage, auvent.

13.2.3 Eléments protégés au titre de la loi paysage du 8 janvier 1993

Les aménagements réalisés dans « les ensembles bâtis ou paysagers » repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions suivantes :

- Conserver les arbres remarquables sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à leur état phytosanitaire. En cas de suppression, les arbres supprimés seront compensés par des plantations de même essence ou d'essences locales (circonférence 16/18 minimum) restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain.
- Respecter un périmètre suffisant autour des arbres remarquables pour assurer leur pérennité et leur développement, interdisant l'imperméabilisation, les installations, dépôts et travaux.
- Conserver les clôtures d'origine existantes et le cas échéant, les végétaliser avec des essences champêtres locales (non taillées à port libre).

13.3. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Sans Objet



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone Ncu est une zone de richesses environnementales, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne la partie du territoire communal en arrière du littoral désigné par la collectivité comme des espaces naturels présentant le caractère de « coupure d'urbanisation » au titre de l'article L. 146-2 du Code de l'Urbanisme.

Ici, des restrictions très fortes pèsent sur toutes les formes d'aménagement conformément à la réglementation en vigueur.

CHAPITRE 15

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ncu

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NCU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol visées à l'article Ncu 2 si elles ne satisfont pas aux conditions énoncées, et les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article Ncu 2.

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

Sont autorisées sous conditions particulières, et dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel et paysager de la zone, la préservation des milieux et habitat naturels, la préservation des sols agricoles et forestiers et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1. Les constructions et installations uniquement nécessaire à l'**exploitation sylvicole et à la gestion de la forêt**, à l'exclusion de toute activité de services ou artisanale (entrepreneurs de travaux forestiers, scieries, ...) et sous réserve que soit démontrée leur bonne intégration dans l'environnement naturel et qu'il ne soit pas possible de les implanter ailleurs.

2.2. Les aménagements (installations et travaux divers) liés à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone à condition que :

- Les projets ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages. À ce titre, les aménagements réalisés devront respecter un principe de réversibilité et d'intégration environnementale.
- Les aménagements ne comportent que des ouvrages d'infrastructure et de superstructure limités.

2.3. Les travaux soumis à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, y compris affouillements et exhaussements, liés à l'exploitation et à l'entretien de la zone, sous réserve que soit démontré leur impact minimal sur le milieu naturel.

2.4. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers, à la défense forestière contre l'incendie (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, points d'eau, installations de sécurité ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

2.5. Conformément aux dispositions du Code Minier, les constructions et installations nécessaires à l'extraction pétrolière.

2.6. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme, **si une construction nouvelle ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ définies par 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 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie² et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

2.7. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sur l'annexe 5.6.2., dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NCU 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

Tout accès individuel desservant une construction existante doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes à mobilité

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

² Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

réduite, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

Tout nouvel accès est interdit sur la **RD 43**, la **RD 46**, la **RD 140** et la **RD 652** pour des raisons de sécurité en dehors des zones agglomérées.

3.2. Voirie

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale, telles que définies dans la « *charte d'aménagement des V.R.D. et espaces verts sur le territoire de la ville de Parentis-en-Born* » annexée au présent règlement.

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

ARTICLE NCU 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

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

4.2. Eaux usées domestiques et industrielles

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique.

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

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

Au titre du code de la santé publique, 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.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié à la nature du sol sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

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

Des servitudes de passage seront imposées le long des crastes classées ou non, notamment pour leur entretien.

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

Dans toute la mesure du possible, la création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE NCU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE NCU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Les constructions nouvelles, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées au nu du mur de façade (balcons¹, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) :

- **En retrait de 50 mètres à partir de l'axe de la RD 46 et de 35 mètres à partir de l'axe des RD 46 et RD 652 en dehors des zones agglomérées.** Sur ces mêmes sections, le retrait des **clôtures** par rapport à l'axe sera de 5,50 mètres auquel viendra s'ajouter la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définie au moment de la demande d'implantation de la clôture.
En retrait de 25 mètres à partir de l'axe de la RD 140 en dehors des zones agglomérées. Sur ces mêmes sections, le retrait des **clôtures** par rapport à l'axe sera de 5,50 mètres auquel viendra s'ajouter la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définie au moment de la demande d'implantation de la clôture.
- **En retrait à une distance d'au moins 10 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent.

¹ Les balcons pourront surplomber le Domaine Public et notamment la chaussée, sauf à constituer un danger pour la circulation publique.

6.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles mitoyennes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus : l'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter un retrait semblable à celui de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment lorsque le terrain est desservi par deux voies ou à l'angle de deux voies. Il suffit alors que la construction soit implantée par rapport à l'alignement de l'une des deux voies.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

Rappel : Les saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

7.1. L'implantation des constructions par rapport aux limites latérales (qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques) et **aux limites de fond de parcelle** (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques) respectera un recul vis-à-vis de la limite.

Ce recul, compté horizontalement au nu du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée, sera au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à **10 mètres** ($d \geq H/2$ avec minimum 10 m), à l'exception des cas visés à l'alinéa 7.2. ci-dessous.

7.2. En application des articles L 322-4-1 et R 322-6-4 du Code Forestier, **toute opération nouvelle d'aménagement située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ définies par l'atlas départemental du risque incendie de forêt** doit comporter obligatoirement **dans son périmètre** une bande de terrain inconstructible de **12 mètres**, à maintenir en état débroussaillé, isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements. Cette bande devra permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie² et être accessible depuis la voirie publique.

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

² Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

7.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Pour une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité.
- Lorsque les limites séparatives suivent un axe drainant (craste) ou un ruisseau existant : dans ce cas, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée à une distance des berges égale à au moins **10 mètres**.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher n'excédant pas 30 m².

ARTICLE NCU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

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

8.2. Pour les constructions annexes des implantations différentes pourront être autorisées si la configuration de la parcelle ne permet pas de respecter cette règle.

ARTICLE NCU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NCU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

Les dispositions suivantes s'appliqueront :

- La hauteur absolue des **constructions principales destinées à l'exploitation forestière** ne peut excéder **9 mètres**.
- La hauteur des autres **constructions principales** ne peut excéder **4,50 mètres**, mesurée à l'égout du toit et **6 mètres**, mesurée au faîtage à hauteur du point le plus bas dans la voie en contiguë.
- La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales** ne peut excéder 4,50 mètres au faîtage. Lorsque l'annexe est implantée en limite, la hauteur du faîtage sur la limite ne peut dépasser 3,70 mètres.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes,

dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.

- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher n'excédant pas 30 m².

ARTICLE NCU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Projet architectural

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.

11.2. Aspect architectural

11.2.1. 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 et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Ceci n'exclut pas les programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

11.2.2. Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement selon les dispositions ci-après.

11.3. Éléments bâtis protégés au titre de la loi paysage

Les éléments des « *ensembles bâtis ou paysagers* » identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les documents graphiques du règlement sont à protéger ou à mettre en valeur.

ARTICLE NCU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE NCU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Définition

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, par des aires collectives de stationnement ainsi que des aménagements de voirie ou d'accès.

13.2. Modalités d'application

La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux.

Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implanté à proximité du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

13.3. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NCU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.



EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION :

La zone Ner est une zone de richesses environnementales, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne à la fois la partie du territoire communal sur le littoral désigné par la collectivité comme des espaces et milieux à préserver au titre de l'article L. 146-6 du Code de l'Urbanisme et à l'ensemble des milieux naturels de la plus grande valeur et dont une partie est protégée par la zone Natura 2000.

C'est la zone où les restrictions pesant sur toutes les formes d'aménagement, conformément à la réglementation en vigueur sont les plus fortes.

CHAPITRE 16

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Ner

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NER 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1. Toutes les occupations du sol, constructions et installations (nouvelles et/ou extensions de constructions existant à la date d'approbation du P.L.U.) qui ne sont pas des aménagements légers visés par l'ensemble des alinéas de l'article Ner 2 et dont la vocation ne concerne pas la valorisation des espaces naturels ou l'accueil du public pour en favoriser leur découverte.

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

Sont autorisés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et n'aient aucun effet notable sur l'environnement :

2.1. Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes

de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

2.2. Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.

2.3. La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

2.4. À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher.
- Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés et de bovins, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques.

2.5. Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

2.6. Conformément aux dispositions du Code Minier, les constructions et installations nécessaires à l'extraction pétrolière.

2.7. En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme, **si une construction nouvelle ou une opération d'aménagement, réalisées d'un seul tenant ou par tranches, est située en zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ définies par 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 12 mètres minimum entre les constructions et l'espace forestier. Celle-ci devra être accessible depuis la voirie publique, permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie² et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

2.8. Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres sur l'annexe 5.6.2., dans lesquels des **prescriptions d'isolement acoustique** ont été édictées par arrêté préfectoral, les constructions destinées à l'habitation devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prises en application des articles L 571-9 et L 571-10 du Code de l'Environnement.

En outre, dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985 modifié par le décret n°2004-310 du 29 mars 2004, ces aménagements légers ne pourront être autorisés qu'après enquête publique.

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

² Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NER 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

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

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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

Tout nouvel accès est interdit sur la **RD 43**, la **RD 46**, la **RD 140** et la **RD 652** pour des raisons de sécurité en dehors des zones agglomérées.

3.2. Voirie

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

Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale, telles que définies dans la « *charte d'aménagement des V.R.D. et espaces verts sur le territoire de la ville de Parentis-en- Born* » annexée au présent règlement.

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

ARTICLE NER 4 - RESEAUX DIVERS

4.1. Eau potable

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

4.2. Eaux usées domestiques et industrielles

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

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé publique.

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

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

Au titre du code de la santé publique, 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.

4.3. Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié à la nature du sol sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

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

Des servitudes de passage seront imposées le long des crastes classées ou non, notamment pour leur entretien.

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

Dans toute la mesure du possible, la création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, fibre optique...) ainsi que les nouveaux raccordements doivent être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

ARTICLE NER 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE NER 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES ET A CREER

6.1. Les constructions nouvelles, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées au nu du mur de façade (balcons¹, saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères non compris) :

- **En retrait de 50 mètres à partir de l'axe de la RD 46 et de 35 mètres à partir de l'axe des RD 46 et RD 652 en dehors des zones agglomérées.** Sur ces mêmes sections, le retrait des **clôtures** par rapport à l'axe sera de 5,50 mètres auquel viendra s'ajouter la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définie au moment de la demande d'implantation de la clôture.
- **En retrait de 25 mètres à partir de l'axe de la RD 140 en dehors des zones agglomérées.** Sur ces mêmes sections, le retrait des **clôtures** par rapport à l'axe sera de 5,50 mètres auquel viendra s'ajouter la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définie au moment de la demande d'implantation de la clôture.
- **En retrait à une distance d'au moins 10 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent.
- **En retrait à une distance d'au moins 100 mètres** par rapport aux rives des plans d'eau, hors équipements portuaires.

6.2. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Lorsque des constructions existent sur la parcelle ou sur les parcelles mitoyennes, et sont implantées de façon différente à celles imposées ci-dessus : l'implantation de la nouvelle construction peut alors respecter un retrait semblable à celui de l'une ou de l'autre de ces constructions, afin de respecter une continuité de la façade bâtie.
- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment lorsque le terrain est desservi par deux voies ou à l'angle de deux voies. Il suffit alors que la construction soit implantée par rapport à l'alignement de l'une des deux voies.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ne respectant pas les règles du présent règlement, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié et sous réserve des dispositions de l'article 11.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

Rappel : Les saillies d'avant-toits, emmarchements, acrotères ne sont pas compris dans les marges d'isolement.

7.1. L'implantation des constructions par rapport aux limites latérales (qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques) et **aux limites de fond de parcelle** (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques) respectera un recul vis-à-vis de la limite.

¹ Les balcons pourront surplomber le Domaine Public et notamment la chaussée, sauf à constituer un danger pour la circulation publique.

Ce recul, compté horizontalement au nu du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée, sera au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à **10 mètres**.

7.2. En application des articles L 322-4-1 et R 322-6-4 du Code Forestier, **toute opération nouvelle d'aménagement situées en zones d'aléa fort ou en zones d'interface¹ définies par l'atlas départemental du risque incendie de forêt** doit comporter obligatoirement **dans son périmètre** une bande de terrain inconstructible de **12 mètres**, à maintenir en état débroussaillé, isolant les constructions des terrains en nature de bois, forêts, landes, maquis, garrigue, plantations ou reboisements. Cette bande devra permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie² et être accessible depuis la voirie publique.

7.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Pour une construction nouvelle lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité.
- Lorsque les limites séparatives suivent un axe drainant (craste) ou un ruisseau existant : dans ce cas, toute construction nouvelle (construction principale et annexe séparée) doit être implantée à une distance des berges égale à au moins **10 mètres**.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher n'excédant pas 30 m².

ARTICLE NER 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Non réglementé.

ARTICLE NER 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NER 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1. Conditions de mesure

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

En cas de pente, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.

10.2. Normes de hauteur

Les dispositions suivantes s'appliqueront :

- La hauteur absolue des **constructions admises** ne peut excéder **4 mètres**.

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

² Cette mesure pourra se traduire par la réalisation d'une piste périmétrale à l'opération ou par toutes autres dispositions équivalentes.

10.3. Les exceptions

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, 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 :

- Dans le cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux normes définies ci-dessus, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale et qu'elle ne porte pas atteinte à l'ensemble urbain dans lequel elle s'inscrit.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées et pour une surface de plancher n'excédant pas 30 m².

ARTICLE NER 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Projet architectural

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.

11.2. Aspect architectural

11.2.1. 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 et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Ceci n'exclut pas les programmes de création contemporaine et d'équipements publics qui se distingueront obligatoirement par leur valeur exemplaire et par le respect de l'environnement.

11.2.2. Les projets de constructions neuves et de réaménagement de constructions existantes devront viser à la qualité architecturale, présenter une rigueur dans la simplicité des volumes et l'unité des matériaux et se distinguer par leur respect de l'environnement selon les dispositions ci-après.

11.3. Éléments bâtis protégés au titre de la loi paysage

Les éléments des « *ensembles bâtis ou paysagers* » identifiés au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et portés sur les documents graphiques du règlement sont à protéger ou à mettre en valeur.

ARTICLE NER 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules automobiles et des deux-roues des occupants et des usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE NER 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Définition

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant

une emprise au sol, par des aires collectives de stationnement ainsi que des aménagements de voirie ou d'accès.

13.2. Modalités d'application

La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction ou de circulation doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de dispositifs favorisant l'infiltration et le stockage des eaux.

Les dépôts et stockages des activités autorisées ne doivent pas être implanté à proximité du domaine public et des voies publiques et privées et doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante ou par une clôture opaque.

13.3. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques sont à conserver, à protéger ou à créer, et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NER 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Néant.



ANNEXES

ANNEXE 1

Cahier de préconisations architecturales à respecter lors des interventions sur les constructions à caractère patrimonial (maison de brassier, maison traditionnelle en maçonnerie, maison bourgeoise classique, pavillon de villégiature, maisons de caractère basque) en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

CHAPITRE 1 – DISPOSITION GENERALES

OBJET ET PORTEE

Les dispositions du présent cahier de préconisations architecturales¹ complètent les dispositions du Règlement du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de PARENTIS-EN-BORN – dont il est indissociable.

Les recommandations architecturales s'appliquent au patrimoine remarquable de la commune identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles ont pour but de protéger et renforcer la valeur historique du cadre bâti de la commune de PARENTIS-EN-BORN.

Ce cahier de préconisations doit permettre d'encadrer et d'induire des pratiques de réhabilitation et de construction afin que l'initiative privée participe à la préservation de l'harmonie et de la diversité de l'habitat sur la commune.

Sur le territoire contrôlé par le Service Départemental de l'Architecture (périmètres de protection des Monuments Historiques), ces préconisations peuvent être reprises et complétées dans l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France lors de l'examen du Permis de Construire.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Avant tout dépôt de demande de permis de construire ou de déclaration de travaux, le projet devra être présenté à l'examen de l'autorité compétente.

Le projet architectural, objet de la demande de permis de construire ou d'une déclaration de travaux devra définir avec précision :

- L'état initial de la construction avec les teintes et ses matériaux avant intervention.
- La nature du projet avec ses teintes et ses matériaux.

ADAPTATIONS MINEURES

La rigueur des formes et des pratiques de l'habitat traditionnel s'est toujours accompagnée d'exceptions aux règles communes. Ces particularités ont bien souvent enrichi en contre point l'harmonie de l'ensemble.

S'il paraît utile de ne pas perdre cette dimension, les pratiques des dernières décennies ont abondamment démontré qu'au gré des modes, des tours de mains des bâtisseurs, l'exception prenait le pas sur la règle et perdait toute signification.

Pour chaque type décrit ont donc été notées les exceptions aux règles qui ont été mises en œuvre avec succès dans les époques passées.

Les recommandations peuvent faire l'objet d'une dérogation si la qualité de la construction justifie une intervention particulière sur les structures après accord de l'autorité compétente.

Des teintes complémentaires pourront être proposées pour permettre un effet architectural ponctuel

¹ Ce document a été rédigé par Serge BELLARD – architecte DPLG - 66 rue de la Poste 40600 BISCARROSSE et le P.A.C.T des Landes - 46 rue Baffert 40100 DAX et légèrement réactualisé à l'occasion de la révision du PLU.

particulier qui devra être clairement justifié lors de la demande de permis de construire.

MOYENS MIS EN ŒUVRE

Pour bâtir ce cahier de recommandation, on a procédé à l'identification des différents types de constructions « *traditionnelles* » à caractère patrimonial existant sur le territoire communal.

L'étude de ce bâti a pu établir une typologie en **cinq types** :

- **Le type traditionnel à colombage dit « *Maison de Brassier* ».**
- **Le type traditionnel en maçonnerie.**
- **Le type bourgeois classique.**
- **Le type « *pavillon de villégiature* ».**
- **Le type « *maisons de caractère néo-Basque* ».**

Chaque type a été caractérisé par ses composants essentiels qui fondent sa spécificité.

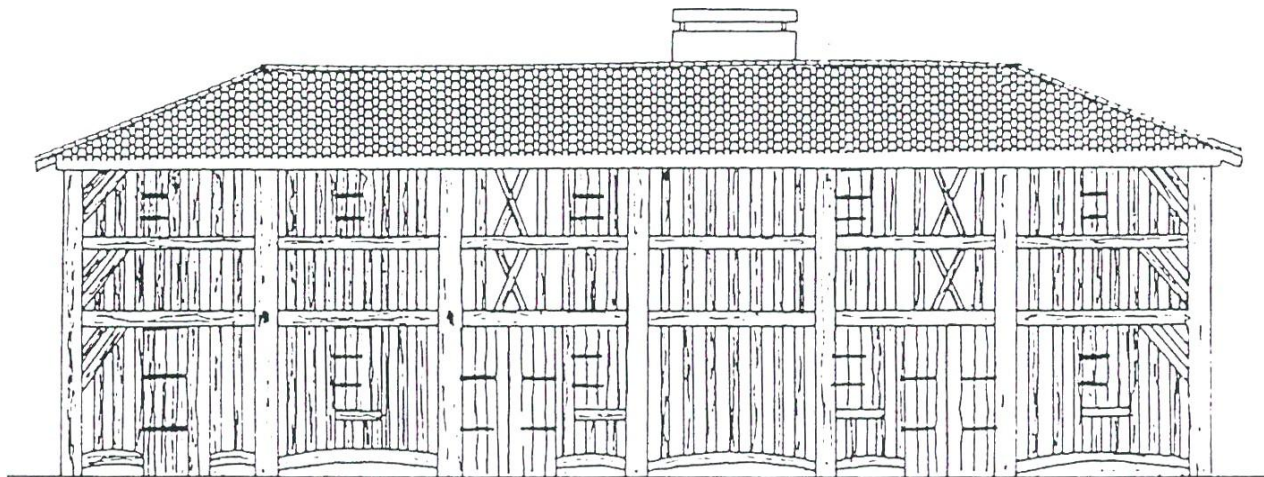
Sur la base de ce diagnostic a été mise en place une **fiche de recommandations** propre à chaque type de construction.



CHAPITRE 2

TYPE TRADITIONNEL A COLOMBAGE : « MAISON DE BRASSIER »

DESCRIPTION



1.1. Couverture

Tuile canal avec toit à 4 pentes avec faîtage. Simple rez-de-chaussée, ou rez-de-chaussée plus combles, ou rez-de-chaussée plus étage.

1.2. Composition

- Symétrie par rapport à l'axe.
- Structuration façade en fonction du colombage.
- Ouvertures alignées selon leur axe lorsque le colombage le permet.
- Porte d'entrée principale au centre de la façade.
- Extensions latérales prolongeant la toiture.

1.3. Épiderme

- Colombages apparents.
- Remplissage en briques ou torchis.
- Enduits lisses au mortier de chaux blanc ou briques apparentes.

1.4. Menuiseries

- Proportion rectangulaire, plus haute que large.
- Grands carreaux.
- Ouvrants simples ou doubles.
- Volets à lames pleines à barres sans écharpe.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR TRAVAUX DE RESTAURATION ET ASSIMILES

2.1. Couverture

- Tuiles canal à dominante rouge ou de teinte vieillie.
- Tuiles canal neuves pour le couvrant, tuiles de récupération ou de teinte vieillie pour le couvert.
- Tuiles à emboîtement type « *Tolosa* ».
- Avant-toits 40 à 50 cm (chevrons apparents) voligeage jointif sur chevron.
- Rives couvertes par une tuile de couvert (sans rabat).
- Lucarnes autorisées exceptionnellement par l'Architecte des Bâtiments de France, positionnées selon tradition.
- Souches de cheminées : enduites ou en briques pleines apparentes ou identiques à celles qui existent, couverte uniquement de tuiles canal de courant.
- Aspirateur statique, plaques de béton sur potelets à exclure.
- Chevrons - section minimale : 10 x 10.
- Pannes - section minimale : 20 x 12.

2.2. Ouvertures

- fenêtres et portes-fenêtres.
- Respecter et reprendre les proportions des baies d'origine.
- Proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,6 x la largeur (les ouvrants doubles sont l'exception).
- Volets à lames verticales à barre sans écharpe.
- Appuis saillants en béton exclu : reprendre les modèles existants s'il y a lieu.

2.3. Garde-corps

- Exceptionnels, sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, dans l'alignement de la façade.
- Reprendre les modèles locaux anciens.
- Création de balcons saillants exclue.

2.4. Portes d'entrée

À panneaux pleins ou à panneaux supérieurs vitrés protégés par des volets ou des ½ volets

2.5. Portes de garage

Portes en bois à deux vantaux, à lames verticales de largeur irrégulière : à l'exclusion de tout autre modèle de fermeture

2.6. Enduits

- Reprendre la même finition et le même coloris que ce qui est conservé dans le cas d'une réfection partielle de façade.
- Mortiers de chaux aérienne ou hydraulique naturelle à l'exclusion du ciment, sable blanc de carrière et sable de mer.
- Finitions ternes. Enduits talochés avant la prise. Aucune trace de lait ne doit rester apparente, couleur sable, ou badigeon blanc.
- Enduits tyroliens, enduits écrasés, enduits plastiques. Les « *jetés truelle* » sont exclus.
- Enduits finement grattés tolérés.

2.7. Peintures

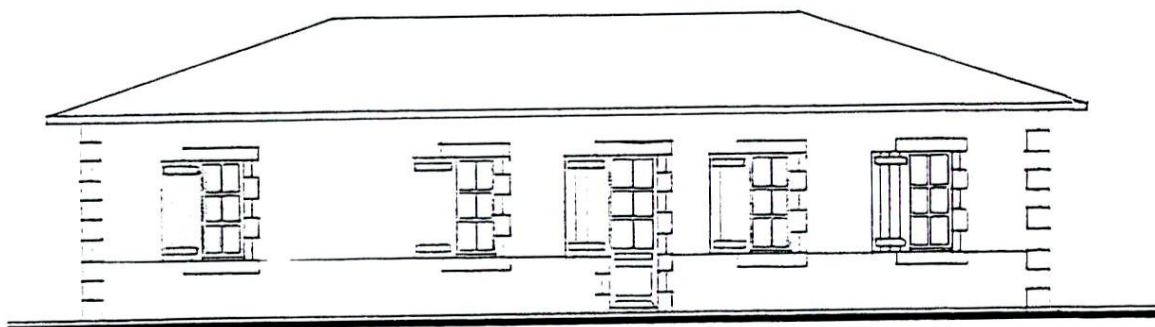
- Badigeon à trois couches à la chaux aérienne, fixée à 7 % d'alun ou de compactuna. La première couche est blanche, les couleurs suivantes sont colorées par des ocres naturels ou des oxydes métalliques. La couleur doit rester l'exception.
- Peinture sur murs : blanc ou blanc cassé. Les couleurs sont exclues.
- Colombages, bandeaux, avant-toits : blancs, ton naturel ou brun.
- Menuiseries et volets : ton naturel, brun, rouge basque, exceptionnellement bleu.



CHAPITRE 3

TRADITIONNEL EN MACONNERIE

DESCRIPTION



1.1. Couverture

Tuiles canal avec toit à 4 pentes avec faîtage. Simple rez-de-chaussée, rez-de-chaussée plus comble, rez-de-chaussée plus étage.

1.2. Composition

- Symétrie par rapport à l'axe.
- Structuration de la façade par les chaînages d'angle et encadrement de baies.
- ouvertures alignées selon leurs axes lorsque le colombage le permet.
- Portes d'entrée principales au centre de la façade.
- Extension latérale ou arrière prolongeant la toiture.

1.3. Épiderme

- Murs en briques ou en garluche (les deux pouvant être associés, chaînage en briques appareillées ou pierres calcaires).
- Enduits lisses au mortier de chaux blanc exceptionnellement briques apparentes).

1.4. Menuiseries

- Proportions rectangulaires, plus hautes que larges, ouvrants simples ou doubles à grand carreaux.
- Volets à lames pleines, barres sans écharpe.
- Léger cintre exceptionnellement sur les entrées.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR TRAVAUX DE RESTAURATION ET ASSIMILES

2.1. Couverture

- Tuiles canal à dominante rouge ou de teinte vieillie.
- Tuiles canal neuve pour le couvrant, de récupération ou de teinte vieillie pour le couvert.
- Tuiles à emboîtement type « *Tolosa* ».
- Avant-toits 40 à 50 cm (chevrons apparents), voligeage jointif sur chevron.
- En cas de réfection de rives (dans le bourg par exemple), les rives seront couvertes par une tuile de couvert (sans rabat).
- une seule lucarne peut être autorisée exceptionnellement par l'Architecte des Bâtiments de France (elle sera positionnée selon les habitudes locales traditionnelles).
- Souches de cheminée : enduites ou en briques pleines apparentes ou identiques à celles qui existent, couvertes uniquement de tuiles canal de courant. Aspirateurs statiques et plaques de béton sur potelets à exclure.
- chevrons - sections minimale : 10 x 10
- panneaux - section minimale : 20 x 12

2.2. Ouvertures

- Fenêtres et portes-fenêtres.
- Respecter et reprendre les proportions des baies d'origine.
- Proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,6 de la largeur (les ouvrants doubles sont l'exception).
- volets à lames verticales à barre sans écharpe.
- Appuis saillants en béton exclus : reprendre les modèles restants s'il y a lieu.

2.3. Garde-corps

- Exceptionnels et sous réserve de l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France, dans l'alignement de la façade.
- Reprendre les modèles locaux anciens.
- Création de balcons saillants exclue.

2.4. Portes d'entrée

À panneaux pleins ou à panneaux supérieurs vitrés, protégés par des volets ou des demi-volets.

2.5. Portes de garage

Portes en bois à deux vantaux, à lames verticales, à l'exclusion de tout autre modèle de fermeture.

2.6. Enduits

- Reprendre les mêmes finitions et les mêmes coloris que ceux qui sont conservés, dans le cas d'une réfection partielle de façade.

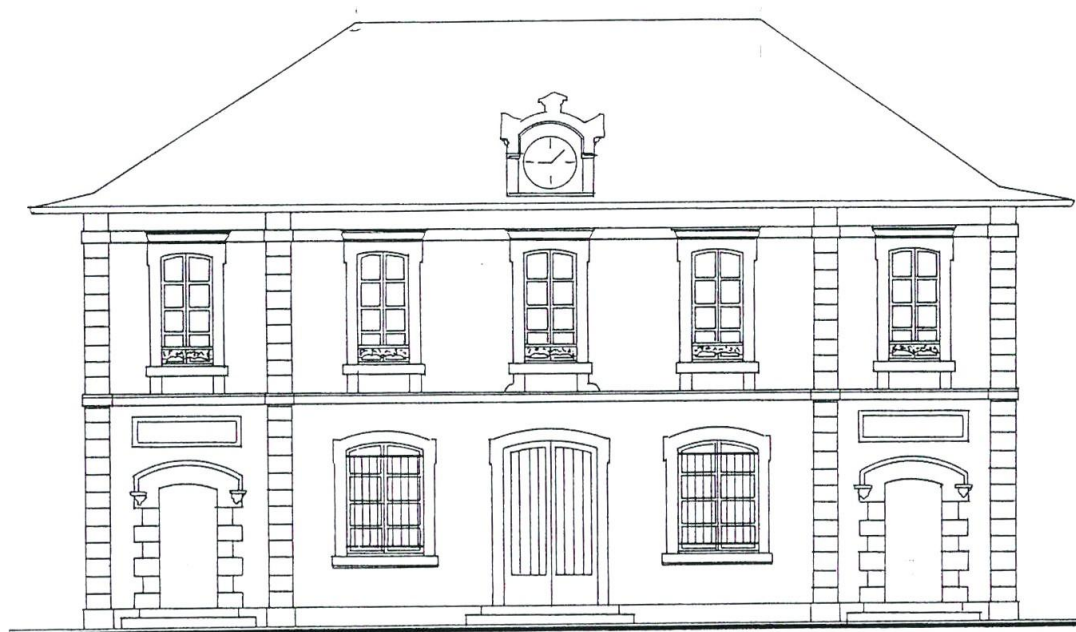
- Mortiers de chaux aérienne en hydraulique naturelle à l'exclusion du ciment, sable blond de carrière et sable de mer.
- Finitions ternes. Enduits talochés avant la prise. Aucune trace de lait ne doit rester apparente. Couleur sable, ou badigeon blanc. Autre couleur selon nuancier.
- Enduits tyrolien, enduit écrasé, enduits plastique, « *jeté truelle* » exclus.
- Enduits finement grattés toléré.



CHAPITRE 4

BOURGEOIS CLASSIQUE (exemple : ancienne mairie)

DESCRIPTION



1.1. Couverture

Tuiles canal (pente inférieure à 40 %) ou Marseille (pente supérieure 40 %), toit à 4 pentes avec faîtage et arêtiers en tuiles assorties.

1.2. Composition

- Symétrie par rapport à l'axe d'alignement vertical des ouvertures.
- hiérarchie des percements (plus grands au rez-de-chaussée, plus modestes aux étages).
- Mise en valeur de la partie centrale (entrée, balcon, lucarne).

1.3. Épiderme

- Enduits au mortier de chaux lissés ou grattés ou gobettes légers, couleur blanc cassé, gris (exceptionnellement briques apparentes).
- Chaînages, encadrements baies, angles en pierres apparentes.

1.4. Menuiseries

- Proportions verticales.
- Grands carreaux.
- volets à lames verticales sans barres (ou exceptionnel) ni écharpe, persiennes en parties hautes.
- Couleurs selon catalogue joint.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR TRAVAUX DE RESTAURATION ET ASSIMILES

2.1. Couverture

a) Pente inférieure à 40 %

- Tuiles canal à dominante rouge ou de teinte vieillie.
- Tuiles canal neuve pour le couvrant, de récupération ou de teinte vieillie pour le couvert.
- Tuiles à emboîtement type « Tolosa ».
- Avant-toits 40 à 50 cm (chevrons apparents).
- Voligeage jointif sur chevrons.

b) Pente supérieure à 40%

- Tuiles de Marseille rouges ou teinte vieillie.
- Arêtières et faîtage en tuiles assorties.
- En cas de réfection de rives (dans le bourg par exemple) ; rives couvertes par une tuile de couvert (sans rabat).
- Lucarne peut être autorisée au-dessus de l'entrée au centre du bâtiment.
- Souche de cheminée : enduite ou en briques pleines, apparentes ou identiques à celles qui existent, couvertes uniquement de tuile canal de courant.
- Aspirateurs statiques, plaques de béton sur potelets à exclure.

2.2. Ouvertures

Fenêtres et portes-fenêtres :

- Respecter et reprendre les proportions des baies d'origine.
- Proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,6 de la largeur.
- Volets à lames verticales (sans barre ni écharpe).
- Appuis saillants en béton exclus : reprendre solutions existantes s'il y a lieu (retour encadrement baie).

2.3. Garde-corps

- Communs entre tableaux.
- Balcons saillants exceptionnels sur entrée principale.

2.4. Portes d'entrée

Panneaux supérieurs vitrés, protégés par des grilles métalliques.

2.5. Portes de garage

Portes en bois à deux vantaux, à lames verticales ou à cadre, à l'exclusion de tout autre mode de fermeture.

2.6. Enduits

- Reprendre les mêmes finitions et les mêmes coloris que ceux qui sont conservés, dans le cas d'une réfection partielle de façade.
- Mortiers de chaux aérienne ou hydraulique naturelle à l'exclusion du ciment, sable blond de carrière et sable de rivière.
- finitions ternes. Enduits talochés avant la prise. Aucune trace de laitance ne doit rester apparente. Couleur sable, ou gris. Chaînage et angles pierre naturelle, blanc. Autre couleur selon nuancier.
- Enduits écrasés, enduits plastiques, « *jetés truelle* » exclus.
- Enduits finement grattés et tyrolien fin tolérés.

2.7. Peintures

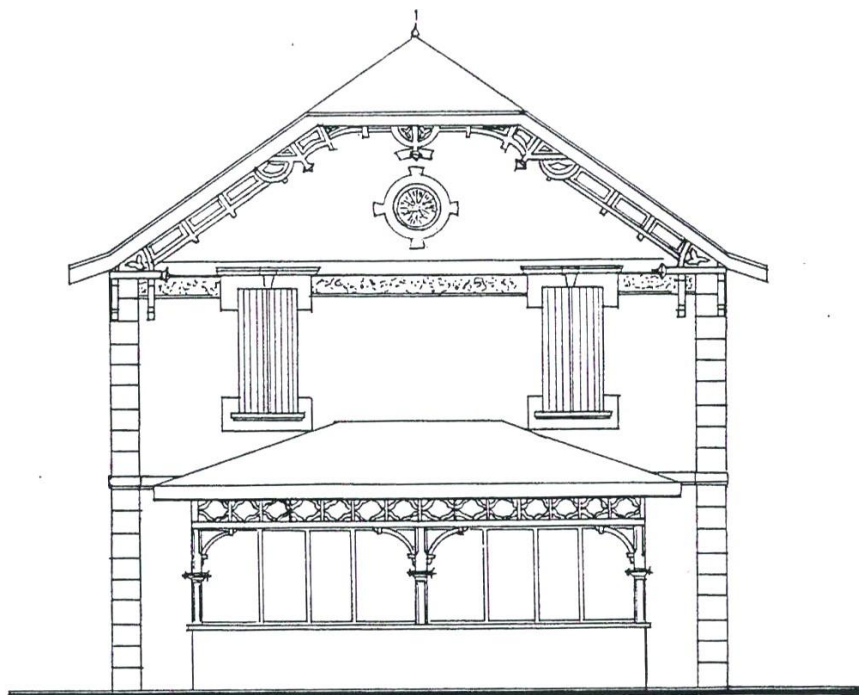
- Badigeon à 3 couches à la chaux aérienne, fixée à 7 % d'alun ou de compactuna. Première couche blanche, couches suivantes colorées par ocres naturels ou oxydes métalliques. La couleur doit rester l'exception.
- Peinture sur murs : gris ton sable, couleurs exclues.
- Peinture bandeaux et avant-toits : gris ou rouge basque.
- Peinture sur menuiseries et volets : gris rouge basque ou blanc.



CHAPITRE 5

PAVILLON DE VILLEGIATURE

DESCRIPTION



1.1. Couverture

- Tuiles de Marseille avec toits à 4 pentes et faîtage décoratifs, arêtiers en tuiles spéciales, pente supérieure à 40 %, auvent à deux pentes différentes pour un même bâtiment.
- Brisis en rives, avant-toits, variables, chevrons portés par liens décoratifs.
- Bandeaux de rives et pignons décoratifs.

1.2. Composition

- Asymétrique.
- Alignement vertical des ouvertures.
- Mise en scène de l'entrée (emmanchements avec perron, marquise).

1.3. Épiderme

- Enduits lissés, ou gobetis, ton naturel ou peint de couleur pastel (ton rosé, ivoire gris).
- Chaînage, encadrements, angles de murs et marquises en pierre ou en brique.

1.4. Menuiseries

- Proportion des baies : vertical (autre proportion exceptionnellement, corrigée pour menuiserie).
- Fermeture : volets à lames verticales articulées (barres exceptionnelles, écharpe exclue), persiennes en partie haute.
- Balcons décoratifs.
- Vérandas ou porches avec section de bois et éléments décoratifs abondants.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR TRAVAUX DE RESTAURATION ET ASSIMILES

2.1. Couverture (pentes supérieures à 40 %)

- Tuiles de Marseille, avec toit à 4 eaux, avec noues, brisis en rive d'avant-toits trapézoïdaux, portés par des liens décoratifs.
- Double pente sur un même pavillon en fonction des pignons.
- Tuiles de Marseille rouges ou teinte vieillie.
- Arêtiers et faîtage décoratifs en tuiles assorties.
- Avant-toits de 50 à 120 cm (chevrons apparents).
- Voligeage jointif sur chevrons.
- Pignons et bandeaux décoratifs souhaités.
- Lucarnes à exclure.
- Souches de cheminée enduites ou en briques pleines, apparentes ou identiques à celles qui existent.
- Aspirateurs statiques assortis autorisés, plaques de béton sur potelets à exclure.

2.2. Ouvertures

Fenêtres et portes-fenêtres

- Respecter et reprendre les proportions des baies d'origine. Grands carreaux.
- Proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,6 de la largeur sur baies communes, portes-fenêtres en éléments multiples.
- Volets articulés à lames verticales (sans barre, ni écharpe).
- Appuis saillants en béton exclus reprendre solutions existantes s'il y a lieu (retour encadrement baie).

2.3. Garde-corps

- Commun entre tableaux.
- Balcons saillants exceptionnels sur entrée principale, barreaudage décoratif en bois.

2.4. Portes d'entrée

Panneaux supérieurs vitrés, protégés par des grilles métalliques.

2.5. Portes de garage

Portes bois à deux vantaux, à lames verticales ou à cadre, à l'exclusion de tout autre mode de fermeture.

2.6. Enduits

- Reprendre les mêmes finitions et les mêmes coloris que ceux qui sont conservés, dans le cas d'une réfection partielle de façade.
- Mortiers de chaux aérienne ou hydraulique naturelle à l'exclusion du ciment, sable blond de carrière et sable de rivière.
- Finition terne. Enduits talochés avant la prise. Aucune trace de laitance ne doit rester apparente, couleur sable, gris coloré. Chaînage et angles en pierre naturelle, blanc. Autre couleur selon nuancier.
- Enduits écrasés, enduits plastiques, « *jetés truelle* » exclus.
- Enduits finement grattés et tyrolien fin tolérés.

2.7. Peintures

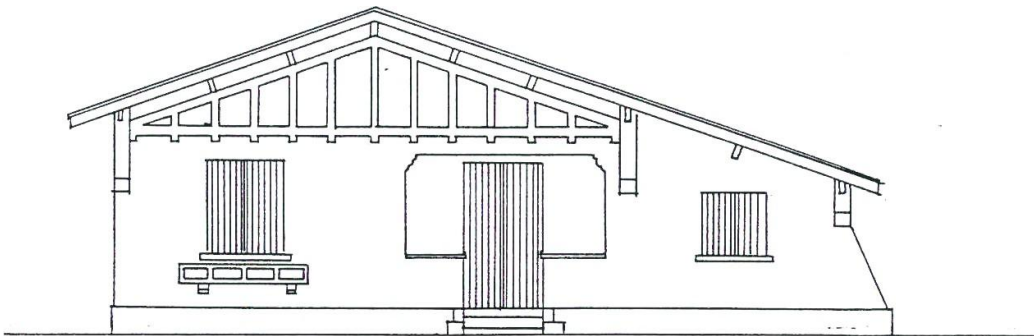
- Peintures sur murs : gris ou sable, couleurs selon nuancier.
- Peintures bandeaux et avant-toits : gris ou rouge basque autre couleur selon nuancier.
- Peintures sur menuiseries et volets : gris rouge basque ou blanc autre couleur (cf. nuancier).



CHAPITRE 6

MAISONS DE CARACTERE BASQUE

DESCRIPTION



1.1. Couverture

- Tuiles canal, pente inférieure à 40 %.
- Toits à deux eaux.

1.2. Composition

- Asymétrique.
- Refends à encorbellement visibles en façade.
- Colombages apparents sur pignons de façade.
- Porche sur entrée.

1.3. Épiderme

- Enduits lissés.
- Briques apparentes à l'étage entre colombage possible.

1.4. Menuiseries

- Proportions rectangulaires : plus haute que large pour percements communs.
- Proportions carrées ou demi-cercles sur percements des pièces principales.
- Lucarnes exceptionnelles.

2. PRESCRIPTIONS PARTICULIERES POUR TRAVAUX DE RESTAURATION ET ASSIMILES

2.1. Couverture (pente inférieure à 40 %)

- Tuiles canal ou type « *Tolosa* », rouges ou teinte vieillie.
- Pans de toiture asymétriques.
- Faîtage en tuiles canal.
- Avant-toits 50 à 120 cm (chevrons apparents).
- Voligeage jointif sur chevrons.
- Bandeaux.
- Lucarnes à exclure.
- Souches de cheminée enduites ou en briques pleines apparentes ou identiques à celles qui existent, chapeau en tuiles canal dressées.
- Aspirateurs statiques, plaques de béton sur potelets à exclure.

2.2. Composition

- Pignons de façade avec colombage décoratifs apparents, remplissage en briques.
- Murs de refends visibles en pignons à l'étage.
- Poteaux massifs en maçonnerie.

2.3. Ouvertures

Fenêtres et portes-fenêtres :

- Respecter et reprendre les proportions des baies d'origine. Grands carreaux.
- Proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,6 de la largeur sur baies communes, portes-fenêtres en éléments multiples, volets roulants en bois sur grandes baies.
- Volets à lames verticales (sans barre ni écharpe).
- Appuis saillants en béton exclus : reprendre les solutions existantes s'il y a lieu (retour d'encadrement de baie). Jardinières sur consoles communes.

2.4. Garde-corps

- Loggias avec barreaudage vertical en pignon.
- Balcons saillants exclus.

2.5. Portes d'entrée

Panneaux pleins à cadre.

2.6. Portes de garage

Portes bois à deux vantaux, à lames verticales ou à cadre (exclusion de tout autre mode de fermeture).

2.7. Enduits

- Reprendre les mêmes finitions et les mêmes coloris que ceux qui sont conservés, dans le cas d'une réfection partielle de façade.
- Enduits lisses blancs.
- Enduits écrasés, enduits plastiques, jetés truelle, grattés exclus.

2.8. Peintures

- Peintures blanches sur les murs.
- Peintures bandeaux et avant-toits : rouge basque, vert autre couleur selon nuancier.
- Peintures sur menuiseries et volets : brun, rouge basque ou vert.

