

Les règles applicables aux zones urbaines

Les zones urbaines concernent l'ensemble du territoire urbanisé. Elles ont pour vocation à répondre aux besoins de l'intercommunalité en termes de constructions nouvelles, de changements de destination et de densification des parcelles déjà bâties.



ZONE URBAINE (U)

1. Usages des sols et destinations des constructions

Aux règles suivantes s'ajoutent les dispositions spatialisées au sein du Plan des fonctions urbaines. **Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est autorisé par défaut**

ARTICLE 1.1. : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS INTERDITES

Sont interdits dans le secteur **CENTRE-VILLE** :

- Exploitations forestières ;
- Bâtiments agricoles nuisants ;
- Industries.

Sont interdits dans le secteur **COEURS DE QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE ET DANS LE SECTEUR REQUALIFICATION URBAINE** :

- Exploitations forestières ;
- Bâtiments agricoles ;
- Industries ;
- Cinémas.

Sont interdits dans le secteur **BOURGS ET HAMEAUX** :

- Cinémas ;
- Centres de congrès et d'exposition ;
- Exploitations forestières ;
- Bâtiments agricoles nuisants ;
- Industries ;
- Constructions destinées à l'artisanat qui sont potentiellement nuisantes ou qui peuvent apporter des troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...).

Sont interdits dans le secteur **QUARTIERS RÉSIDENTIELS** :

- Constructions destinées à l'artisanat si elles entraînent des nuisances ou de trouble au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) ;
- Constructions à usage de commerce de détail ou de commerce de gros
- Cinémas ;
- Constructions destinées à l'extension des exploitations agricoles si elles apportent des nuisances supplémentaires ;
- Exploitations forestières ;
- Bâtiments agricoles nuisants ;
- Industries.

Sont interdits dans le secteur à dominante **D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES NON COMMERCIALES** :

- Logement ;
- Hébergement sauf ceux mentionnés à l'article 1,2 ;





ZONE URBAINE (U)

- Cinémas ;
- Exploitations forestières ;
- Bâtiments agricoles nuisants ;
- Commerce de détails.

Sont interdits dans le secteur à dominante **D'ACTIVITÉS COMMERCIALES** :

- Logement ;
- Hébergement sauf ceux mentionnés à l'article 1,2 ;
- Constructions destinées à l'artisanat si elles apportent des nuisances ou des troubles au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) ;
- Cinémas ;
- Exploitations forestières ;
- Bâtiments agricoles.

Sont interdits dans le secteur **PARC TECHNOLOGIQUE** :

- Logement ;
- Cinémas ;
- Exploitations forestières ;
- Bâtiments agricoles.

Sont interdits dans le secteur **EQUIPEMENTS** :

- Logement sauf ceux mentionnés à l'article 1,2 ;
- Cinémas ;
- Artisanat ;
- Industrie ;
- Exploitations forestières ;
- Bâtiments agricoles.

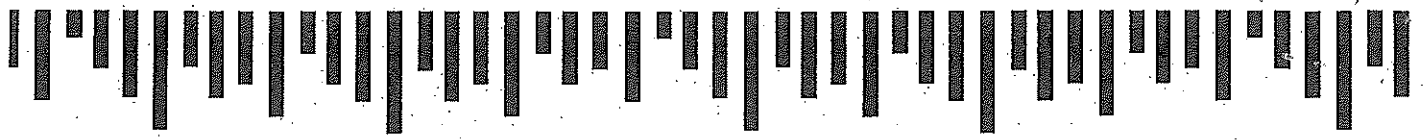
Sont interdits dans le secteur **EQUIPEMENTS MILITAIRES** :

- Non réglementé.

Dans les secteurs soumis au plan d'exposition au bruit, les constructions à usage d'habitation sont interdites à l'exception :

- a) De celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celles-ci ;
- b) Dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- c) En zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur ;





ZONE URBAINE (U)

La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;

- Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes ;*
- Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Une telle augmentation est toutefois possible dans le cadre des opérations prévues par le I de l'article 166 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et l'urbanisme rénové, dans les conditions fixées aux I et II dudit article. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par l'autorité administrative compétente de l'Etat après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.*





ZONE URBAINE (U)

1. Usages des sols et destinations des constructions

Les dispositions suivantes sont spatialisées au sein du Plan des fonctions urbaines. Tout ce qui n'est pas interdit ou soumis à conditions particulières est autorisé par défaut.

ARTICLE 1.2. : USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble des secteurs, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble des zones traversées, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou technique.
- Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques. En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique. Il convient de se reporter aux annexes du PLU.
- Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des Monuments Historiques (cf. plan des servitudes annexé, volet 4 du PLU).
- Les travaux ayant pour effet de modifier sans changement de destination (aménagement, extension mesurée) ou de supprimer (voire de démolir partiellement ou de rendre inutilisable) un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, sont soumis aux dispositions relatives à ces éléments définies aux différents articles concernant la présente zone.
- De plus, sont autorisés sous condition, les affouillements et exhaussements de sol uniquement s'ils sont liés à la réalisation de constructions, installations ou ouvrages techniques autorisés dans la zone, sous réserve que cela n'aggrave pas l'exposition à des risques connus dans les secteurs identifiés au document graphique au titre de l'article R.151-31 du Code de l'Urbanisme.

Sont autorisées sous conditions dans le secteur CENTRE-VILLE et CŒURS DE QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE :

- Les constructions destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances.

Sont autorisées sous conditions dans le secteur REQUALIFICATION URBAINE :

- Les constructions destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances.
- Les commerces ne sont autorisés que dans le cadre d'une démolition/reconstruction, sans création de surface de vente supplémentaire. Il est par contre possible de transférer les m² de surface de plancher affectés au commerce d'une zone de requalification vers une autre ou dans une zone où le commerce est explicitement autorisé par le règlement du PLU.





ZONE URBAINE (U)

Sont autorisées sous conditions dans le secteur BOURGS ET HAMEAUX :

- *Constructions destinées à l'extension des exploitations agricoles sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances supplémentaires.*

Sont autorisées sous conditions dans le secteur QUARTIERS RÉSIDENTIELS :

- *Constructions destinées à l'artisanat sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances ou de trouble au voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...)* ;
- *Constructions destinées à l'extension des exploitations agricoles sous réserve qu'elles n'apportent pas de nuisances supplémentaires.*

Sont autorisées sous conditions dans le secteur à dominante D'ACTIVITÉS COMMERCIALES :

- *L'hébergement s'il est lié au gardiennage des sites économiques et à l'hôtellerie ;*

Est autorisé sous conditions dans le secteur à dominante D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES NON COMMERCIALES :

- *L'hébergement s'il est lié au gardiennage des sites économiques et à l'hôtellerie ;*
- *Le commerce de gros.*

Sont autorisés sous conditions dans le secteur ÉQUIPEMENTS, EQUIPEMENTS MILITAIRES et PARC TECHNOLOGIQUE :

- *Non réglementé*

Nuisances

Les constructions autorisées dans les zones A, B et C du Plan d'Exposition au Bruit de la base aérienne sont soumises aux normes d'isolation acoustiques dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

A proximité des voies définies par l'arrêté préfectoral du juin 2015 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, les constructions nouvelles à destination d'usage d'habitat doivent faire l'objet d'un isolement acoustique conformément à l'arrêté interministériel NOR : ENV9650195A du 30 mai 1996.



ZONE URBAINE (U)

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs de mixité identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L151-15, le nombre minimum de logements à vocation sociale à réaliser est défini sur le plan. Ces logements pourront être réalisés en un ou plusieurs programmes mais concomitamment au reste de l'opération d'aménagement et de construction.

En dehors de ces secteurs spécifiques soumis au régime de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, les règles de mixité sont les suivantes :

Sur les communes du pôle urbain (Mont de Marsan et Saint Pierre du Mont), hormis sur les secteurs identifiés en « quartier politique de la ville » dans le cadre de la politique de l'ANRU (Le Peyrouat et Lamoustey) :

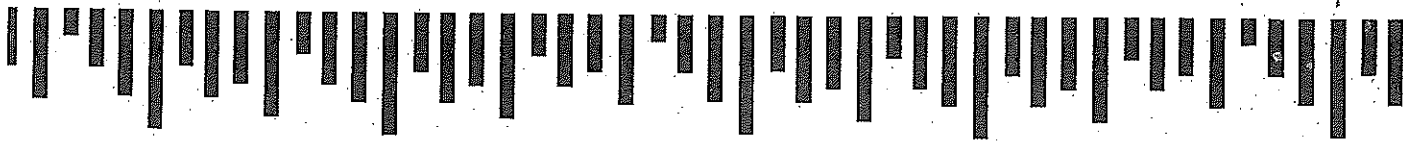
- Lorsqu'une opération envisage la création de plus de 15 logements ou de 1200m² surface de plancher affecté au logement, 25% au-moins du nombre de logements ou de la surface de plancher de l'opération devra être affectée au logement social. Les opérations de réhabilitation, y compris lorsqu'il y a changement de destination, ne sont pas concernées par ces dispositions.
- Par ailleurs (critères cumulatifs) : lorsqu'une opération envisage la création de plus de 60 logements (ou 5000m² de surface de plancher destiné au logement), au moins 25% de la surface de plancher devra être affectée à du logement libre.

Dans un souci de mixité le quartier Bosquet devra accueillir uniquement du logement libre.

Sur les autres communes :

- Pour toute opération de plus de 10 logements ou de 10 lots, un minimum de 10% de l'opération sera affecté à du logement locatif social ou en accession sociale à la propriété.





ZONE URBAINE (U)

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **Dans les zones concernées par l'aléa feu de forêt :**

Afin de permettre un accès par tous temps des engins de secours et de lutte contre l'incendie, une bande inconstructible d'une largeur de 12 mètres est imposée au niveau de la zone de contact avec les secteurs soumis à l'aléa incendie identifiés au Plan de Zonage (espaces naturels non agricoles tels que forêts, bois, landes, friches, etc.). Celle-ci peut être réduite à 6 mètres en cas de terrain étroit rendant impossible un espace tampon plus large. Dans le cas des opérations modifiant l'implantation d'espaces boisés non protégés, cette bande de 12m devra être préservée entre les constructions et la nouvelle implantation boisée.

A – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou futures

- **Dispositions générales**

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques figure au Plan des alignements. Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la distance de retrait indiquée au Plan des alignements, mesurée au nu du mur ou des poteaux. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent à chacune des voies.

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

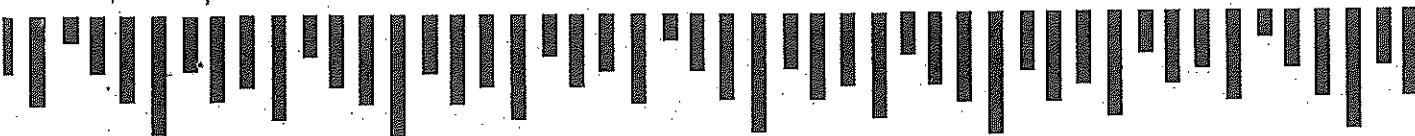
- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- Les projets d'extension et de surélévation, les constructions de second rang*, ainsi que les parcelles dites en drapeau*;
- Les constructions situées le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton, voie verte, piste cyclable, cours d'eau, chemin de fer...

En bordure des RD 834, 932E, 824 et 934 (rocade), en dehors des parties urbanisées et sauf exceptions prévues à l'article L.111-6, toutes constructions et installations devront respecter un recul minimum de 75 ou 100 m par rapport à l'axe de la voie selon les indications portées au document graphique.

Ce recul ne s'applique pas:

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- (.../...)





ZONE URBAINE (U)

- aux réseaux d'intérêt public ;
- au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les constructions, quelles qu'elles soient, seront également implantées :

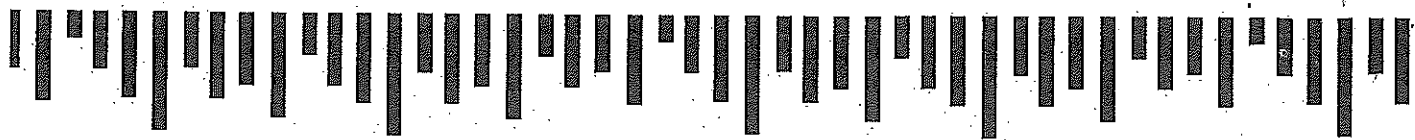
- Avec un recul minimum de 50 m par rapport à l'axe des voies départementales de catégorie 1, hors zones agglomérées ;
- Avec un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe des voies départementales de catégorie 2, hors zones agglomérées ;
- Avec un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe des voies départementales de catégorie 3, hors zones agglomérées ;
- Avec un recul minimum de 15 m par rapport à l'axe des voies départementales de catégorie 4, hors zones agglomérées .

• **Dispositions particulières**

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,
- Lorsque l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
- Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
- Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier avec un minimum de 3 à 5 m suivant les essences entre la façade et le tronc d'arbre (existant ou à planter),
- Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
- Pour permettre la réalisation d'une isolation par l'extérieur de constructions établies à l'alignement des voies, un débord sur l'emprise publique peut être autorisé, dès lors qu'il ne gêne pas la circulation des véhicules, des personnes à mobilité réduite ou des piétons.





ZONE URBAINE (U)

- Lorsque la hauteur de la construction n'excède pas 60 cm, la construction n'est pas soumise aux règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques.
- En bordure des routes classées à grande circulation, en dehors des parties urbanisées et sauf exceptions prévues à l'article L.111-6 et L.111-7 du Code de l'Urbanisme, toutes constructions et installations devront respecter un recul minimum de 75 ou 100 m par rapport à l'axe de la voie selon les indications portées au document graphique.

B – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

• Dispositions générales

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives qui comprennent limites latérales et limites de fond de parcelle figurent au Plan des implantations par rapport aux limites séparatives.

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la distance de retrait indiquée au Plan des Implantations par rapport aux limites séparatives, mesurée au nu du mur et des poteaux.

Dans les secteurs identifiés en R+1 et R+2 au plan des hauteurs, la hauteur maximale des constructions n'excèdera pas 4,5 m à l'égout du toit (sur une profondeur de 3m) si la construction est implantée en limite de parcelle.

• Dispositions particulières

Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas listés ci-après :

- Pour la réalisation d'un équipement collectif d'intérêt général;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liés à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables;
- Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme;
- En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelle en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...);
- Pour la préservation ou la restauration d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L.113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier avec un minimum de 5 mètres entre la façade et le tronc de l'arbre (existant ou à planter);
- Pour assurer la continuité de la végétalisation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants;
- Pour réaliser l'isolation par l'extérieur d'une construction existante.





ZONE URBAINE (U)

- Lorsque la hauteur de la construction n'excède pas 60cm, la construction n'est pas soumise aux règles d'implantations par rapport aux limites séparatives.
- Pour les espaces non clos et non couverts

C – Hauteur des constructions

• *Dispositions générales*

Les hauteurs maximales de façade figurent au Plan des hauteurs et sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Sans préjudice des dispositions énoncées aux paragraphes ci-après, aucune construction, installation ou ouvrage nouveau ne peut dépasser la hauteur de façade indiquée au Plan des Hauteurs. La hauteur au faîtage est réglementée par la combinaison de la hauteur à l'égout et le respect des pentes de toitures fixées à l'article 2.2.b.

Dans les secteurs identifiés en R+1 et R+2 au Plan des Hauteurs, la hauteur des constructions, quelles qu'elles soient, ne pourra pas dépasser 4,5 m à l'égout du toit sur la limite séparative (sur une profondeur de 3m). En cas de retrait, la distance entre la construction et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($H/2$).

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale autorisée :

- Les ouvrages techniques concourant à la production d'énergies renouvelables ou à la lutte contre les îlots de chaleur urbain (brise soleil,...),
- Les ouvrages techniques indispensables et de faible emprise, tels que les souches de cheminées et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, sur une hauteur maximale de 1,5 m. Pour les locaux techniques d'ascenseurs, une hauteur maximale de 2,5 m pourra être autorisée, sous réserve de nécessité technique absolue.
- Il n'est pas fixé de règle de hauteur pour les équipements collectifs d'intérêt général.



ZONE URBAINE (U)

• **Dispositions particulières**

Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur de façade maximale, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser.

En cas de pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade du bâtiment dans le sens de la pente.

• **Bonus lié aux performances énergétiques**

Au titre du 3^{ème} paragraphe de l'article L.151.28 du Code de l'Urbanisme, dans les zones urbaines, un dépassement de la hauteur de façade maximale est autorisé, sans pouvoir toutefois, être supérieur à 1,5 m, pour les constructions répondant à l'un des critères de performances énergétique suivants :

- Le raccordement à un réseau de chaleur, alimenté au moins à 50% par des énergies renouvelables ou de récupération,
- L'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part de la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment d'au moins 50%;
- Une consommation énergétique inférieure de 20% à la réglementation thermique en vigueur.

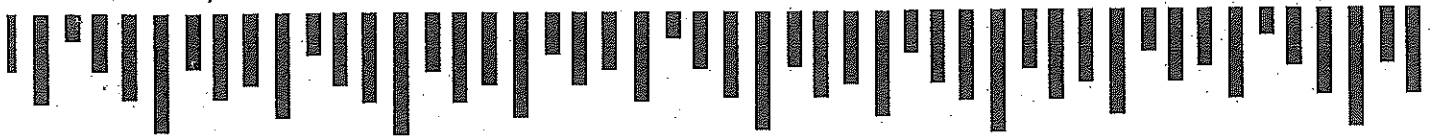
Au titre du 2^{ème} paragraphe de l'article L.151.28 du Code de l'Urbanisme, dans les zones urbaines, pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, au sens de l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, une majoration du volume constructible (règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol) est autorisée, sans pouvoir être supérieur à 50%.

Cette majoration est fixée pour chaque secteur. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre totale des logements de l'opération.

D – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie par le règlement graphique spécifique qui fait état des emprises au sol maximales.

Pour précision : l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction (hors sous-sol). Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux. Les piscines de plus de 60 cm de hauteur par rapport au terrain naturel sont comptabilisées dans l'emprise au sol.



ZONE URBAINE (U)

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES ESPACES BATIS

Dans le secteur identifié de NIVEAU 1A « Centre ville de Mont de Marsan et Saint Pierre du Mont ET 1B « centre-bourg des communes rurales » sur le règlement graphique « QUALITÉ ARCHITECTURALE »

A – Façades

Les restaurations, réhabilitation ou extension des édifices à valeur patrimoniale devront s'attacher à respecter les caractéristiques du bâtiment : les volumes, pentes, tons, aspects des matériaux, taille, forme et ordonnancement des ouvertures. Des matériaux spécifiques pourront être imposés aux abords des Monuments Historiques. Néanmoins, des formes architecturales nouvelles et utilisations de nouveaux matériaux pourront, sous réserve de l'avis de l'architecte des bâtiments de France, être autorisées dans les secteurs protégés au titre des Monuments Historiques.

Les antennes ou paraboles ou autres dispositifs techniques, seront disposés de façon à être les moins visibles possible du domaine public. Les extracteurs et groupes extérieurs de climatisation ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

L'intégration dans le paysage des espaces utilitaires (points tri, transformateurs électriques...) sera soignée.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets, stationnement éventuel de vélos, devront être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constitutifs. Les locaux techniques devront être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines et la structure végétale.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creusées, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc. sont formellement interdites. Les bardages en PVC aspect spectre blanc, sont également interdits.

Les murs en bardage et bois doivent se rapprocher de la palette de couleurs blanche, beige.

Les enduits doivent également se rapprocher de la palette de couleurs blanche, beige. Les teintes sombres et exogènes sur grande surface sont interdites.

Afin d'éviter les risques de collision aviaire, l'usage de matériaux verriers réfléchissants en façade sera proscrit.

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense) seront droits, verticaux et en tableau.





ZONE URBAINE (U)

- **Concernant les façades commerciales :**

Celles-ci sont à réaliser en harmonie avec les caractéristiques architecturales de l'immeuble dans lequel elles sont situées, dans le respect de la charte sur les enseignes. Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée. Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axés sur les baies des étages supérieurs.

Aucun élément de la devanture, à l'exception des devantures bois, ne doit présenter une saillie.

L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de l'opération. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulée par des éléments décoratifs.

- **Concernant les façades de bâtiments d'activités :**

Tout projet devra garantir une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants. Il devra garantir la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux. La conception architecturale des constructions découlera de la prise en considération de l'échelle et de l'image du site. Le bardage métallique de couleur sombre et le bardage bois sont autorisés dans les secteurs protégés au titre des Monuments Historiques, sous réserve de l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les volumes seront simples et bien définis, en essayant d'exprimer les lignes forces du projet, la structure retenue, le fonctionnalisme inhérent à l'activité présente.

B – Toitures

Dans le **secteur 1A**, si la toiture est en pente elle sera comprise entre 30 et 40%, dans le respect des modalités de pose des matériaux utilisés.

Dans le **secteur 1B**, les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente couvrant au moins 50 % du volume bâti. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 40%, dans le respect des modalités de pose des matériaux utilisés. Les toits comporteront de 2 à 6 pans.

Les constructions comprenant une toiture terrasse ne sont autorisées que sous conditions d'être couvertes par un toit à pente sur plus 50% du volume bâti. Le toit terrasse intégral n'est autorisé que sur les bâtiments d'activités de plus de 200 m² ou lorsque la construction produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme (énergie positive).

Dans les 2 secteurs (1A et 1B) :

L'avant-toit est préconisé et devra avoir un débord mesurant maximum 50cm, horizontalement (cf. schéma annexé).

Les toits seront couverts en tuiles de couleur rouge, orangée ou panachée dans les mêmes teintes. Le zinc est autorisé (sans contrainte de pente). Il est privilégié des matériaux d'aspect tuile terre cuite pour les annexes.

Les gouttières et descentes de gouttières seront idéalement de la teinte zinc ou du mur.

ZONE URBAINE (U)

Pour les constructions neuves et les annexes, les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés en intégration à la toiture, au faitage. Leur superficie ne doit pas dépasser un pan de toiture.

Pour les constructions existantes, les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés en intégration à la toiture, au faitage. Leur superficie ne doit pas dépasser 30% de la superficie totale de la couverture.

L'installation de panneaux solaires sera interdite sur les bâtiments repérés comme élément patrimonial remarquable.

C - Ouvertures et menuiseries

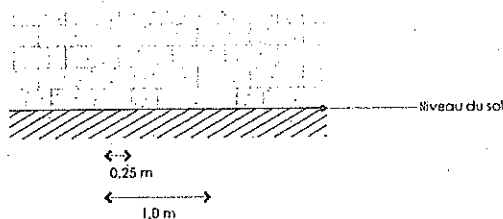
Les ouvertures doivent être à dominante verticale à l'exception des portes fenêtres. Les couleurs vives sont proscrites.

Les châssis de toit doivent être plats, encastrés et axés sur les ouvertures des étages. Les volets battants en bois doivent être conservés sur les bâtiments existants qui en possèdent déjà.

D - Clôtures

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable. Aussi, les prescriptions suivantes devront être respectées :

- Les clôtures identifiées en éléments patrimoniaux remarquables seront conservés.
- Dans le secteur 1B : Pour le choix des matériaux et du coloris, elles doivent être traitées à l'identique des façades des constructions.
- Leur hauteur n'excédera pas 2 mètres en limites séparatives et 1,5 m (dont 1 m maximum de partie pleine en secteur 1B) à l'alignement, mesurée à partir du niveau du fond dominant. A l'alignement, une hauteur supérieure peut être autorisée uniquement avec l'utilisation d'un grillage non rigide.
- Une dérogation à la règle pourra être faite si des problèmes de sécurité, de bruit ou de nuisances sont constatés.
- Dans un souci de biodiversité, les clôtures constituées d'un grillage doublé d'une haie de feuillus sélectionnés dans la liste des essences régionales citées en annexe sont encouragées.
- Pour permettre le libre écoulement des eaux de ruissellement et les déplacements des espèces de la microfaune, les murs pleins ménageront une perméabilité minimale de 25% au niveau du sol naturel existant avant travaux (exemple : croquis ci-après).



Élévation schématique de la porosité minimale au sol des clôtures bâties





ZONE URBAINE (U)

En exception des règles ci-dessus, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont le bon fonctionnement de l'activité nécessite une protection particulière en matière de sécurité ou de confidentialité, peuvent être clôturées sans limitation de hauteur.

Les portails et clôtures et devront présenter une simplicité d'aspect et devront être traités en harmonie de coloris avec les façades de constructions. Les murs de clôtures maçonnées devront être enduits sur les deux côtés.

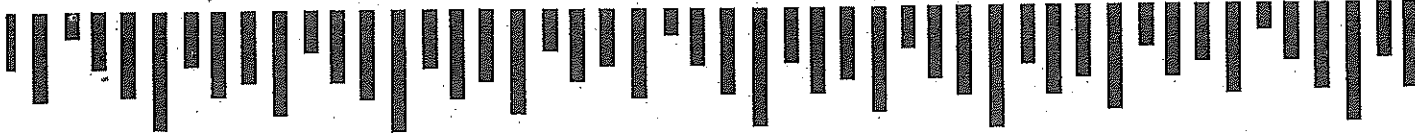
Les éventuelles haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique. Elles pourront privilégier :

- une approche horticole qui s'appuie sur la tradition des jardins à la française. Dans ce cas, seront favorisées les plantes grimpantes et les lianes (rosier, glycines, etc...),
- une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.

E – Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments identifiés sur les documents graphiques (portails, façades, murets,...) doivent être conservés et restaurés dans les règles de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Les constructions, extensions,... veilleront à intégrer et valoriser ces éléments patrimoniaux.





ZONE URBAINE (U)

Dans le secteur identifié de NIVEAU 2A sur Mont de Marsan et Saint Pierre du Mont (hors centre-ville) et 2B sur les communes rurales hors centre-bourg sur le règlement graphique « QUALITÉ ARCHITECTURALE »

A – Façades

Les volumes, décors et percements s'inspireront de la simplicité et de la sobriété de l'architecture traditionnelle locale, sans décors faire valoir inutiles.

Les antennes ou paraboles ou autres dispositifs techniques, seront disposés de façon à être le moins visible possible du domaine public. Les extracteurs et groupes extérieurs de climatisation ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

L'intégration dans le paysage des espaces utilitaires (points tri, transformateurs électriques...) sera soignée.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets, stationnement éventuel de vélos, doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs. Les locaux techniques devront être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines et la structure végétale.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciment, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés est interdit.

Les imitations de matériaux telles que faux appareillages de pierres, fausses briques, faux pans de bois, etc. sont formellement interdites.

Les murs en bardage et bois doivent se rapprocher de la palette (couleur blanche, beige). Les enduits doivent également se rapprocher de la palette (couleur blanche, beige). Les teintes sombres et exogènes sur grande surface sont interdites.

Afin d'éviter les risques de collision aviaire, l'usage de matériaux verriers réfléchissants en façade est proscrit.

Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense) seront droits, verticaux et en tableau.

• **Concernant les façades commerciales et bâtiments d'activités :**

Tout projet devra garantir une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux environnants. Il devra garantir la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions, de matériaux. L'implantation d'antennes paraboliques et d'appareils de climatisation doit s'effectuer sur les façades non visibles depuis l'espace public au droit de l'opération. En cas d'impossibilité technique, la pose de compresseurs est autorisée en façade sous réserve d'être dissimulée par des éléments décoratifs.





ZONE URBAINE (U)

B – Toitures

Dans le **secteur 2A**, si la toiture est en pente elle sera comprise entre 30 et 40%, dans le respect des modalités de pose des matériaux utilisés.

Dans le **secteur 2B**, les constructions doivent avoir une architecture de toit à pente couvrant au moins 50 % du volume bâti. La pente des toitures sera comprise entre 30 et 40%, dans le respect des modalités de pose des matériaux utilisés. Les toits comporteront de 2 à 6 pans.

Les constructions comprenant une toiture terrasse sont autorisées, sous conditions d'être couvertes par un toit à pente sur au moins 50% du volume bâti. Le tout terrasse intégral n'est autorisé que sur les bâtiments d'activités de plus de 200m² ou lorsque la construction produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme (énergie positive).

Dans les 2 secteurs (2A et 2B) :

L'avant-toit est préconisé et devra avoir un débord mesurant maximum 50cm, horizontalement (cf. schéma annexé).

Les toits seront couverts en tuiles de couleur rouge, orangée ou panachée dans les mêmes teintes. Le zinc est autorisé (sans contrainte de pente).

Il est privilégié des matériaux d'aspect tuile terre cuite pour les annexes.

Les gouttières et descentes de gouttières seront de la teinte zinc ou du mur de la construction.

Pour les constructions neuves et les annexes, les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés en intégration à la toiture, au faîtage. Leur superficie ne doit pas dépasser un pan de toiture.

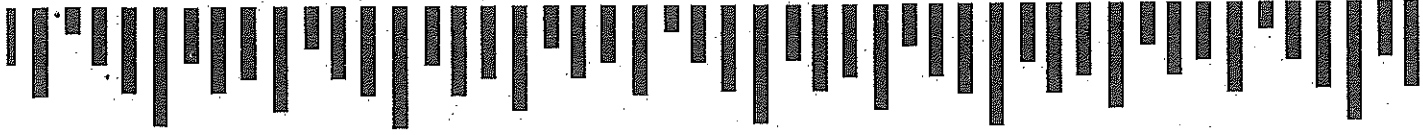
Pour les constructions existantes, les panneaux solaires destinés à la production d'électricité ou d'eau chaude seront disposés en intégration à la toiture, au faîtage. Leur superficie ne doit pas dépasser 50% de la superficie totale de la couverture.

L'installation de panneaux solaires sera interdite sur les bâtiments repérés comme élément patrimonial remarquable.

C - Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures doivent être à dominante verticale à l'exception des portes fenêtres. Les couleurs vives sont prosrites.

Les châssis de toit doivent être plats, encastrés et axés sur les ouvertures des étages.



ZONE URBAINE (U)

D – Clôtures

Les clôtures doivent être traitées en harmonie de matériaux et de coloris avec les façades des constructions.

Les clôtures veilleront à s'intégrer au mieux à leur environnement, elles seront d'une hauteur maximale de :

- 1,5 m maximum sur les voies ouvertes à la circulation publique et les emprises publiques (dont 1 m maximum de partie pleine dans les **secteurs 2B**) ;
- 2 m maximum sur les limites séparatives (parties pleines et ajourées).

La hauteur est calculée depuis le sol naturel existant avant travaux.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie végétale. Les matériaux ne sont pas imposés. Les clôtures maçonnées doivent être obligatoirement enduits des deux côtés.

Les éventuelles haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique. Elles pourront privilégier :

- une approche horticole qui s'appuie sur la tradition des jardins à la française. Dans ce cas, seront favorisées les plantes grimpantes et les lianes (rosier, glycines, etc...),
- une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.

Une dérogation à la règle pourra être faite si des problèmes de sécurité, de bruit ou de nuisances sont constatés.

En exception des règles ci-dessus, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voir I Définitions) dont le bon fonctionnement de l'activité nécessite une protection particulière en matière de sécurité ou de confidentialité, peuvent être clôturées sans limitation de hauteur.

Les portails devront présenter une simplicité d'aspect et doivent être traités en harmonie de coloris avec les façades de constructions. Les grilles d'entrée seront à barreaudage droit.

E – Concernant les éléments du patrimoine bâti protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments identifiés sur les documents graphiques (portails, façades, murets,...) doivent être conservés et restaurés dans les règles de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Les constructions, extensions,... veilleront à intégrer et valoriser ces éléments patrimoniaux.





ZONE URBAINE (U)

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES ESPACES BATIS

Dans le secteur identifié de NIVEAU 3 « DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE » sur le règlement graphique « QUALITÉ ARCHITECTURALE »

Toute construction, restauration, agrandissement ou adjonction d'immeuble doit être conçu de façon à s'insérer dans la structure existante en fonction du caractère du site et s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

L'aspect extérieur des constructions est travaillé en fonction des caractéristiques morphologiques du secteur en prenant en compte les ensembles bâtis homogènes, l'ordonnancement architectural, la qualité et la spécificité des constructions avoisinantes.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des matériaux.

Des formes architecturales nouvelles et utilisations de nouveaux matériaux pourront être autorisées.

La hauteur des clôtures n'excèdera pas 2m à l'alignement et sur les limites séparatives. La hauteur est calculée à partir du terrain naturel avant travaux.

Des hauteurs plus importantes pourront être admises pour les établissements dont le bon fonctionnement de l'activité nécessite une protection particulière en matière de sécurité ou de confidentialité.



ZONE URBAINE (U)

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

A – Espaces non imperméabilisés

Non réglementé

B – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les éléments de paysages identifiés en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques devront être préservés.

Les aménagements devront largement faire appel aux plantations (arbres, pelouses et éventuellement fleurs). L'aménagement des aires de stationnement et de circulation automobile devra permettre de limiter les emprises imperméables et l'impact visuel des surfaces dévolues à l'automobile. Dans les secteurs où l'emprise au sol est limitée à 50%, au moins 30% de la superficie du terrain devra être occupée par des espaces végétalisés, non imperméables.

Les essences régionales devront être recherchées et les espèces invasives proscrites.

C – Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en bon état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans les zones soumises au risque inondation, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes.

D – Espaces Boisés Classés

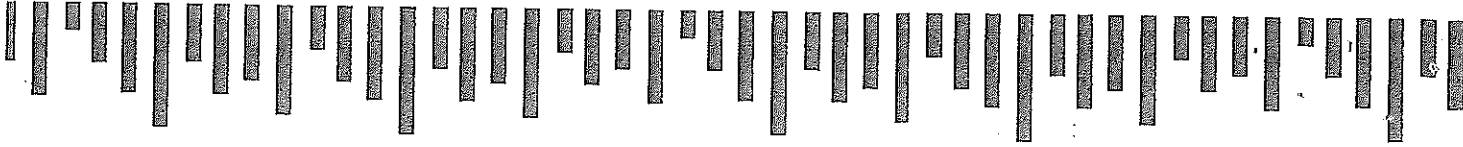
Les Espaces Boisés Classés, identifiés dans les documents graphiques, doivent être conservés et protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

E – Concernant les éléments paysagers protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet...), identifiés dans le PLUi doivent être conservés.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du PLUi, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R421-23 h / du Code de l'Urbanisme.





ZONE URBAINE (U)

Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une intégration pertinente des motifs paysagers et écologiques (plantations, bosquets, haies, perspectives paysagères, trame verte...) existants. Lors de l'implantation des constructions, les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies de circulation, sur le terrain d'assiette du projet.

Lorsqu'un bâtiment comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elle sont appliquées au prorata de la surface de plancher qu'elles occupent. Les locaux accessoires (garages, remises, ...) ont la même destination que le bâtiment principal et sont donc comptabilisés dans les surfaces à prendre en compte.

Le calcul des obligations de stationnement suivant les règles définies dans le tableau ci-dessous est arrondi à l'entier supérieur.

Les rampes d'accès aux aires de stationnement en sous-sol ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau des trottoirs.

Pour les opérations de plus de 50 logements et de plus de 500 m² de surface de plancher d'une autre destination, la mutualisation est possible par une réduction de la règle de 30%.

Pour les immeubles collectifs nécessitant plus de 20 places de stationnement, au moins 50% des places de stationnement seront intégrées en sous-sol ou en rez-de-chaussée de la construction.

Dans le cas d'un changement de destination, des places de stationnement ne sont imposées qu'à partir de 75m² d'extension (les règles du tableau ci-après s'appliquent donc qu'au-delà de 75m² d'extension).

Pour les commerces et cinémas soumis à autorisation d'exploitation commerciale, les règles de stationnement sont complétées par les dispositions de l'article L.111-19 du code de l'urbanisme modifié par la loi N° 2016-1087 du 8 août 2016.

Dans le secteur identifié en centre-ville et hyper-centre dans le règlement graphique « fonctions urbaines », il n'est pas exigé de places de stationnement.

ZONE URBAINE (U)

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

DESTINATION	SOUS DESTINATION	NORME MINIMALE DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE	2 ROUES ET POUSSETTES
HABITATION	Logement	1 place de stationnement par tranche de 75 m ² de surface de plancher.	5 % de la surface de plancher pour toute construction de plus de 500 m ² de surface de plancher.
	Hébergement (résidences personnes âgées, étudiants, ...)	0,2 place de stationnement par hébergement.	
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES	Artisanat	1 place par tranche de 70 m ² de surface de plancher.	
	Commerces	1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher.	3 % de la surface de plancher pour tout commerce ou service de plus de 400 m ² de surface de plancher.
	Services avec accueil de clients	1 place par tranche de 70 m ² de surface de plancher.	
	Restauration	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher.	
	Hébergements hôtelier et touristiques	0,5 place par chambre.	1 m ² par chambre jusqu'à 10 chambres pour toute construction de plus de 400 m ² de surface de plancher. Au-delà de 10 chambres, 0,2 m ² par chambre supplémentaire.
ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES	Bureaux	1 place par tranche de 50 m ² de plancher.	2 % de la surface de plancher pour toute construction supérieure à 500 m ² de surface de plancher.
EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS		En fonction des besoins	3 emplacements par classe pour les écoles primaires 5 emplacements par classe pour les collèges ou lycées 7 emplacements par tranche de 100 m ² de surface de plancher pour les autres établissements.

Pour les activités économiques et commerciales générant un besoin de plus de 20 places de stationnement, au moins 20% des places de stationnement seront situées à l'arrière du bâtiment ou sur le côté afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace public (sauf impossibilité technique liée à la configuration de la parcelle).



ZONE URBAINE (U)

3. Equipements et réseaux

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A – Accès

Pour être constructible, le terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présenteront une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit. Chaque lot ne peut avoir qu'un seul accès par voie le desservant, sauf cas particulier justifiés par la longueur de la façade ou la sécurité des accès

Les accès doivent être :

- adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique;
- au maximum regroupés.

B – Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Un règlement de voirie en lotissement est annexé au présent règlement.

Les voies se terminant en impasse d'une longueur supérieure à 60 mètres doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de secours de faire demi-tour.

C – Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimension, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des Personnes à Mobilité Réduite.

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une adduction d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conforme à la réglementation en vigueur.





ZONE URBAINE (U)

B – Assainissement

- **Eaux usées domestiques**

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés, égouts d'eaux pluviales ou tout autre milieu récepteur est interdite.

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. Le raccordement devra faire l'objet d'une convention avec l'exploitant du réseau et pourra être subordonné à des conditions établies par celui-ci.

L'évacuation des eaux d'origine industrielle, artisanale ou commerciale dans le réseau public peut être subordonnée à un prétraitement conformément à la réglementation en vigueur.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle (sauf problème pédologique justifié).

Par ailleurs, pour toute nouvelle opération d'aménagement comprenant au minimum 1000m² de surfaces imperméabilisées, un dispositif permettant le traitement des eaux pluviales doit être réaliser.

La collecte et/ou la réutilisation pour partie des eaux pluviales doit être intégrée pour toute construction nouvelle dès lors que les espaces libres représentent au moins 25% de la superficie du terrain.

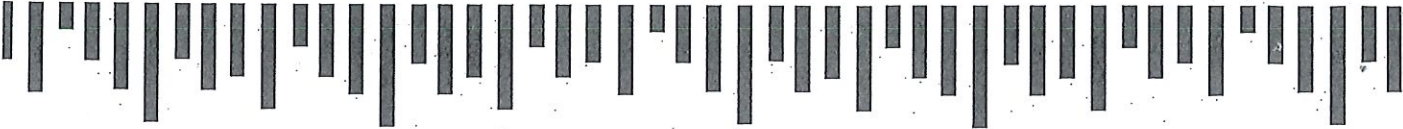
C – Electricité et télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution, d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes téléphoniques et numériques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

D – Energies renouvelables

Lorsqu'il existe des périmètres prioritaires de raccordement à des réseaux de distribution de chaleur ou de froid, le raccordement à ces réseaux peut être imposé à tout bâtiment, local ou installation soumis à une autorisation de construire et situé à l'intérieur de ces périmètres. Le recours aux énergies renouvelables est encouragé ; le solaire thermique en priorité.





Les règles applicables aux zones à urbaniser

Les zones A Urbaniser ne sont pas réglementées par ce document, seules les Orientations d'Aménagement et de Programmation, intégrées dans le dossier PLU, sont opposables sur les zones A Urbaniser.