



Les règles applicables aux zones naturelles

Les zones naturelles correspondent aux espaces naturels de Mont de Marsan Agglomération, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages ou de leur intérêt historique, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. La zone N a une vocation naturelle et paysagère. Elle rassemble les espaces boisés et les espaces entretenus par l'agriculture sur lesquels l'implantation d'une construction (habitation ou exploitation) pourrait avoir un fort impact visuel et/ou environnemental. Elle rassemble également les principaux cours d'eau qui traversent le territoire intercommunal. Certains secteurs présentant des vocations particulières ont été indicés dans la zone naturelle (zones à vocation touristique notamment).



ZONE NATURELLE (N)

1. Usages des sols et destinations des constructions

ARTICLE 1.1. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Tous les aménagements et constructions non mentionnés à l'article 1.2 sont interdits.

ARTICLE 1.2. USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sont autorisés dans le secteur naturel (N):

L'aménagement des cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres.

Pour les constructions repérées sur le document graphique : le changement de destination des bâtiments est autorisé, après avis de la CDNPS, à la condition qu'il soit strictement affecté aux destinations et sous-destinations associées suivantes et à condition qu'ils ne nécessitent pas de renforcement ou d'extension des réseaux d'eau potable et électricité :

- l'habitation ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- l'exploitation forestière ;

L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation, est autorisée dans la limite de 50% au-delà de la superficie de plancher initiale pour les constructions de moins de 100m² de surface initiale et de 30% pour les constructions de plus de 100m² de surface de plancher. La surface est limitée à 250 m² de surface de plancher totale (existant + extension) à la date d'approbation du PLUi, à condition :

- que cela ne nécessite pas de renforcement des voies et réseaux publics assurant leur desserte ;
- que l'aspect extérieur des constructions s'intègre dans les paysages naturels et bâtis environnants.

Les annexes aux habitations existantes sont autorisées dans la limite de 3 annexes déjà construites et nouvelles par unité foncière. Elles devront être situées à une distance inférieure à 30 mètres de la construction principale à usage d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol de 40m² par annexe (hors piscine).

Les bâtiments agricoles destinés à l'élevage avicole sont autorisés s'ils sont mobiles et d'une superficie de 100m² maximum. Les aménagements et constructions liés aux activités équestres sont autorisés, tout comme les constructions liées aux activités de maraîchage (serres, tunnels, ...).



ZONE NATURELLE (N)

Sont par ailleurs autorisées dans les secteurs Ntc :

- L'aménagement de terrains de camping-caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes, résidences mobiles de loisirs ou camping-cars
- Les équipements sanitaires liés aux besoins des équipements présents.
- Les équipements récréatifs ou sportifs liés au fonctionnement de ces équipements.

Sont par ailleurs autorisés dans les secteurs Nt :

- L'aménagement d'aires de jeux et de sports, ainsi que les activités ou installations de loisirs et sanitaires associés à condition que l'espace reste majoritairement perméable.
- Les constructions à usage touristique

Sont par ailleurs autorisés dans les secteurs Ng :

- Les constructions et installations liées au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage
- Le stationnement de caravanes

Sont par ailleurs autorisées dans les secteurs Ne :

- Les constructions et installations liées aux équipements sportifs, culturels aux cimetières, aux serres, aux activités équestres...dans le respect des règles qui suivent.
- Le changement de destination des bâtiments existants est interdit dans la zone Ne.

Sont par ailleurs autorisés dans les secteurs Ner (zone équipement énergétique) :

- Les ouvrages nécessaires à l'exploitation d'énergies renouvelables.

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.



ZONE NATURELLE (N)

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 et futures

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.

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

Les constructions 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 .

Les bâtiments annexes devront être implantés à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.





ZONE NATURELLE (N)

B – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimum égal à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4 m ($D = H/2$ et $D > 4$ m minimum).

Les constructions agricoles doivent être implantées à 20 m minimum de la limite des zones urbaines ou à urbaniser du PLUi. Une distance supplémentaire peut être imposée en fonction des caractéristiques et des usages (ICPE).

C – Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire pour la réalisation du projet. La hauteur des constructions est mesurée au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

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

La hauteur des constructions, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne pourra pas dépasser 10 m, exception faite des contraintes techniques liées à la destination des bâtiments.

Les règles de hauteur maximale ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante (hauteur identique au corps de bâtiment existant dans ce cas) dépassant les hauteurs mentionnées ci-dessus.

D – Emprise au sol des constructions

La surface bâtie au sol ne peut excéder la moitié de la surface de la parcelle, exception faite des contraintes techniques liées à la destination des bâtiments.

Dans les sous-secteurs Ntc, l'emprise bâtie des constructions ne peut excéder le dixième de la surface de la parcelle.

Dans le sous-secteur Nt, l'emprise au sol bâtie des constructions ne peut excéder 70 % de la surface de la parcelle.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux éléments ne dépassant pas le terrain naturel de plus de 60 centimètres.

Dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments existants et en particulier dans le cas de leur isolation par l'extérieur, l'emprise au sol peut être envisagée en dehors des règles citées aux alinéas précédents.





ZONE NATURELLE (N)

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

• *Dispositions générales*

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Elles ne doivent en aucun cas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions, quel qu'en soit l'usage, les dimensions et la nature, seront intégrées à leur environnement. Les constructions seront entourées d'arbres ou d'arbustes qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage.

Le caractère de l'architecture sera celui du bâti traditionnel local en particulier, les ouvertures auront une proportion verticale en rapport avec les parties pleines (sauf pour les lucarnes du dernier étage). La continuité de volume et de matériaux avec le bâti traditionnel local sera exigée. Tout pastiche est interdit.

Les prescriptions architecturales ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements d'intérêt collectif, ou aux équipements spécifiques (touristiques notamment).

Les matériaux prévus pour être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.) ne peuvent être utilisés à nu.

• *Pour toutes les constructions*

○ *Toitures :*

La pente et la forme des toitures respecteront celles de la construction existante. Les toitures doivent être recouvertes de matériaux identiques à ceux de la construction existante et en conserver l'aspect. Les tuiles de couleur noire sont toutefois interdites.

○ *Façades :*

Les murs existants doivent être conservés autant que faire se peut. Les parties dégradées des murs seront reconstruites à l'identique ou présenteront un aspect identique aux murs d'origine.

Les créations de murs nouveaux devront prolonger l'aspect des murs existants.

○ *Ouvertures :*

Les ouvertures nouvelles seront autorisées à conditions qu'elle ne dénaturent pas l'ordonnancement originel des percements. La forme et la particularité des ouvertures seront préservées.

Les menuiseries extérieures, portes et volets seront remplacés à l'identique.

○ *Clôtures :*

Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état doivent être conservés. Les grilles en clôture ou portail traditionnelles seront conservées.





ZONE NATURELLE (N)

- *Pour l'extension des constructions à vocation agricole ou forestière:*

Pour les constructions à usage d'activité agricole, les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements doivent être en harmonie avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Dans le cas d'extension de bâtiments agricoles ou forestiers existants, il est nécessaire de veiller à l'homogénéité des matériaux et des teintes utilisées.

- *Pour les bâtiments annexes:*

Les bâtiments annexes accolés à la construction principale doivent présenter une unité d'aspect (matériaux, teintes et finitions). Les matériaux précaires et les matériaux préfabriqués employés à nu sont interdits.

ZONE NATURELLE (N)

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

A – Espaces non imperméabilisés

Non réglementé

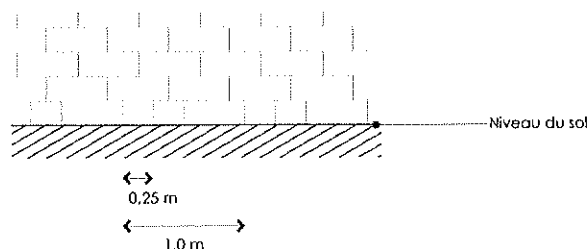
B – Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les éléments de paysages identifiés en application de l'article L1151-19 du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques devront être préservés.

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

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

- Les clôtures seront constituées en matériaux pleins, bâtis ou préfabriqués, ou en clôture ajourée.
- Les murs en maçonnerie traditionnelle existants et en bon état doivent être conservés. Les grilles en clôture ou portail traditionnelles seront conservées.
- Leur hauteur n'excédera pas 2 mètres en limites séparatives et 1,5 mètres à l'alignement, mesurée à partir du niveau du fond dominant.
- 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 (exemple : croquis ci-dessous).



Elévation schématique de la porosité minimale au sol des clôtures bâties



ZONE NATURELLE (N)

D – Espaces Boisés Classés

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

A leur niveau les défrichements sont interdits ; les coupes et abattages sont soumis à autorisation.

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.

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

De manière générale, les aires de stationnement extérieures devront répondre aux besoins des usagers sans gêner les circulations ni piétonne ni automobile. Les places de stationnement seront regroupées ou dispersées selon un aménagement paysager qui permettra de limiter les emprises imperméables et l'impact visuel des surfaces dévolues à l'automobile.

Les places aménagées seront, dans la mesure du possible, traitées en revêtement léger et non imperméabilisées.



ZONE NATURELLE (N)

3. Equipements et réseaux

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A – Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile (voie publique, voie privée, chemin rural et chemin d'exploitation). Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.

Lorsque le terrain est en rive de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

B – Voirie

Les constructions, à leur achèvement, doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de lutte contre l'incendie et de secours. Les voies en impasse de plus de 60m doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Pour des raisons de sécurité et en application des articles L151-3 et L152-1 du Code de la Voirie Routière, les accès individuels directs aux voies à grande circulation, comme les routes départementales, sont interdits.

Hors agglomération, les accès individuels directs aux voies départementales de 1ère, 2ème et 3ème catégorie sont interdits, sauf dérogation du Département. Sur les voies de 4ème catégorie, les accès individuels sont autorisés sous réserve de conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

En agglomération, les accès individuels directs aux voies départementales sont autorisés sous réserve de conditions de sécurité à d'appréhender selon l'intensité du trafic, la position de l'accès, la configuration et la nature de l'accès.

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.





ZONE NATURELLE (N)

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, si le bâtiment nécessite des besoins en eau.

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.

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. En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Il doit être conçu de façon à assurer son raccordement au futur réseau collectif lorsque celui-ci n'est pas encore réalisé.

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'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et ne pas faire obstacle au libre.

Sauf impossibilité due à une emprise au sol trop importante, les eaux pluviales seront gérées sur la parcelle (stockage, élimination, etc.).

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales provenant du lavage des chaussées, aires d'évolution des véhicules, de parkings sera précédé d'un traitement préalable tel que décantation, dégraissage, etc. .

Dans le cas de toute nouvelle construction ou imperméabilisation de la parcelle, tout excès de ruissellement engendré devra faire l'objet de mesures compensatoires.

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.

