

CHAPITRE 1 - ZONE U

La zone U, correspond aux espaces urbanisés peu denses du bourg et ses extensions, à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services, dans laquelle domine les constructions individuelles ; elle comprend un secteur Uh à vocation hôtelière et un secteur Ut réservé aux activités de camping et caravanage.

Cette zone est concernée par l'aléa fort feu de forêt matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée, au titre duquel les constructions sont soumises à des conditions spéciales en termes d'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7).

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du conseil municipal le prévoit.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19.
3. La commune d'Aureilhan est partiellement concernée par le périmètre de Site Inscrit des Etangs Landais Nord ; cette disposition implique l'obligation pour les maîtres d'ouvrage d'informer l'administration 4 mois à l'avance de tout projet de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site. En réponse, un avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France est formulé.
4. La commune d'Aureilhan est concernée par les périmètres des Site Classés « Etangs d'Aureilhan » et « Abords de l'étang d'Aureilhan » ; cette disposition implique que tout projet est soumis à autorisation spéciale (préfectorale ou ministérielle) au titre du code de l'environnement.
5. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable.
6. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
7. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.
8. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.

ARTICLE U1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 1.1 - Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'industrie et la fonction d'entrepôt.
- 1.2 - Les carrières, affouillements et exhaussements de sols, dépôts de ferraille, de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.
- 1.3 - Les dépôts de véhicules hors d'usage, garages collectifs de caravane, parcs d'attraction, terrains de sport motorisé.
- 1.4 - les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.
- 1.5 - En secteur Uh sont interdites toutes les constructions ou installations autres que celles liées à l'activité hôtelière, y compris les activités hôtelières de plein air.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

1.6 - Les terrains de camping et de caravanage, les Habitations Légères de Loisirs, les résidences mobiles, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances sauf dans le secteur Ut.

1.7 - Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R111-14 du code de l'urbanisme.

ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Les installations classées pour l'environnement liées à l'activité urbaine de la zone sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant,

2.2 - L'extension ou la transformation des installations classées existantes est autorisée dès lors qu'elle n'entraîne pas une augmentation des nuisances.

2.3 - Le stationnement des caravanes sur le terrain où est implanté la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur à condition d'être stationnées sous abri couvert et clos sur au moins 3 côtés.

2.4 - Dans le secteur Ut, sont autorisée s'ils sont liés à l'activité touristique : les aménagements de terrains de camping et de caravanage, les locaux d'habitation des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage du camping, l'extension des constructions existantes installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.

2.5 - Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent 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.

2.6 - Les constructions nouvelles concernées par le périmètre de nuisance sonore le long de la RD 626 porté au Plan des Périmètres Fournis à Titre Indicatif en annexe du PLU, doivent faire l'objet de mesures d'isolement acoustique.

ARTICLE U3 : CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

3.1 - Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.

3.2 - Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

Pour des raisons de sécurité, tout nouvel accès direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera interdit sur la RD 626.

◆ VOIRIE

3.3 - Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.

3.4 - 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 U4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

4.1 - L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

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

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées***

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

4.4 - Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

4.5 - 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.

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

Eaux pluviales

4.7 - Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet.

4.8 - Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'aménagement.

4.9 - Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc.), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 30 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.

4.10 - Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés ; leur busage est interdit excepté pour les dispositifs d'accès aux parcelles.

Autres réseaux

4.11 - Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

ARTICLE U5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Sans objet.

ARTICLE U6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 - Par rapport à la RD 626, Route de Lamarque, Route d'Andrille, Route du bourg, Rue de la Tuilerie : Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques.

6.2 - Par rapport aux autres voies : Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics, soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

6.3 - D'autres implantations sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants
- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants
- dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitations et sur proposition d'une composition d'ensemble
- pour l'implantation de piscines.

ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées de la manière suivante :

- soit implantée sur les limites séparatives à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit mesuré sur la limite séparative, excepté en secteur Uh où la distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à édifier (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres
- soit implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. .

7.2 - Les constructions nouvelles devront s'implanter en recul de 5 m de la berge des ruisseaux et des fossés.

7.3 - Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 6 m vis-à-vis des limites séparatives concernées par l'aléa fort feu de forêt matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée.

7.4 - D'autres implantations sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de constructions existantes
- pour l'implantation de piscines
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...),

ARTICLE U8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 - Non réglementé.

ARTICLE U9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - L'emprise au sol ne peut excéder 30 % de la surface du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE U10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

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

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

10.1 - La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 m au faîtage et à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une construction à toit terrasse.

Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.

10.2 - Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

10.3 - La hauteur des annexes édifiées le long des limites séparatives, mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m à l'égout. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale à celle-ci.

ARTICLE U11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DES ABORDS

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

11.1 - Compte tenu du caractère de la zone, 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.

Constructions nouvelles, extension/réaménagement des constructions existantes

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables (toiture et façade végétalisées, ossature bois..), les prescriptions du présent paragraphe "constructions nouvelles" peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Couvertures

11.2 - Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les tuiles noires et vernissées sont interdites.

11.3 - Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35 %. Toutefois, les toitures terrasses accessibles sont autorisées. Les toitures à une pente sont interdites excepté pour l'extension des constructions existantes.

11.4 - Les toitures terrasses sont autorisées pour l'extension des constructions existantes de type pergola, véranda, carport.

Façades

11.5 - Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

11.6 - Pour les façades, le nombre de couleurs est limité à deux par construction. Les couleurs vives et pastel à dominante bleu, vert, jaune, rose, orange, noir, violet, sont proscrites ; pour les éléments de menuiserie (volet, colombage, balustre, ...), seules sont proscrites les couleurs jaune, rose, orange, violet.

Epidermes

11.7 - Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

11.8 - Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

◆ **BATIMENTS ANNEXES**

11.10 - Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois.

◆ **CLOTURES**

11.11 - 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.

11.12 - Sur limite séparative seules sont autorisées les clôtures en grillage ou treillage métallique et les haies vives d'essences locales, éventuellement doublées intérieurement d'un treillage métallique ; dans les deux cas leur hauteur ne pourra excéder 2 m.

11.13 - Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs bahuts de 1 mètre de hauteur en moyenne, surmonté d'un dispositif claire-voie ou d'un grillage doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,6 m de hauteur ;
- les haies vives d'essences locales, n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique.

11.14 - Une palette végétale et une liste des espèces invasives à exclure sont jointes en annexe du Règlement d'Urbanisme.

ARTICLE U 12 : AIRES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

DEFINITION :

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

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

◆ **CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITAT**

12.2 - Pour les constructions existantes et nouvelles, il est exigé un minimum d'un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation/restructuration de constructions existantes, il sera exigé au minimum une place de stationnement par logement nouvellement 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.

12.3 - Pour les constructions nouvelles comprenant plus d'un logement, il est exigé un minimum d'une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher de construction, avec un minimum de 1,3 place par logement.

12.4 - Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, le portail sera implanté avec un recul de 5 m afin de permettre le stationnement des véhicules.

◆ AUTRES CONSTRUCTIONS

12.5 - Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique :

- pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface plancher de construction,
- pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,
- pour les restaurants, une place par tranche de 10m² de surface de salle affectée à la restauration,
- pour les salles de spectacle, une place pour 5 spectateurs,

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.

◆ DISPOSITIONS DESTINEES A L'AMENAGEMENT D'AIRE DE STATIONNEMENT

12.6 - Dans le cas de l'aménagement d'aire de stationnement, tout projet devra :

- être précédé d'une étude paysagère
- d'un relevé de géomètre permettant de disposer d'un relevé des arbres implantés sur le site, afin que l'aménagement soit réalisé dans le respect du couvert végétal. La trame boisée devra être préservée au maximum et ne devra pas faire l'objet de plus de 10 % de perte.
- recourir exclusivement à l'emploi de matériaux drainants ; les principes de traitement du sol seront de type géotextile et sous couche en sable issu des bacs dessableur + graviers en ophite en sur couche

ARTICLE U13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Les arbres plantés pourront être répartis sur la zone de stationnement.

13.2 - Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé. Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés qualitativement par un traitement végétal. Les chênes en bonne santé sanitaire devront être maintenus au maximum.

13.3 - Sur chaque parcelle individuelle, il sera demandé un minimum de 50 % d'espace de pleine terre, enherbé ou planté d'arbres et d'arbustes.

13.4 - Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales (palette végétale à définir).

13.5 - Pour les opérations regroupant plus de 10 logements portant sur des unités foncières supérieures à 5 000 m² (lotissements, ensemble d'habitation, immeuble collectif), 20 % de l'unité foncière d'un seul tenant devront obligatoirement être aménagés en espaces libres communs végétalisés, distincts des aires de stationnement et des voies d'accès et/ou de dégagement.

13.6 - Une palette végétale des essences recommandées et une liste des essences invasives à exclure sont jointes en annexes 1 et 2 du présent règlement.

13.7 - La plantation des espèces invasives suivantes est interdite : la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), le Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*), la Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*), le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et l'herbe de la Pampa.

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

ARTICLE U14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1 - Sans objet.

ARTICLE U15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 - Pour toutes opérations immobilières, groupes d'habitations, et lotissements de 10 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets.

ARTICLE U16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 - Non réglementé.