

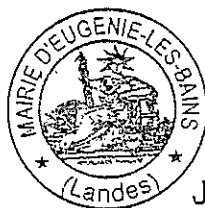
DÉPARTEMENT DES LANDES
EUGENIE-LE-BAINS (40320)

PLAN LOCAL D'URBANISME
Elaboration

Règlement

4

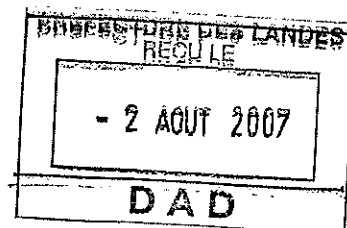
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du ...26.JUIL.,2007
Le Maire :



Le Maire

A handwritten signature in black ink, appearing to be "J. B. LEON".

Jean-Baptiste LEON



 PACT DES LANDES
HABITAT & DÉVELOPPEMENT

46, rue Baffert - 40100 DAX
Tél. : 05 58 90 90 51 - Fax : 05 58 90 90 50
e-mail : urbanisme@pactdeslandes.org

Marielle Lévy



En collaboration avec
Marielle Lévy - Paysagiste D.P.L.G.
6 imp. Roger Despons
40000 Mont-de-Marsan
Tel /fax : 05 58 06 26 80
e-mail : marielle.levy@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE		p 3
TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES	p 7
TITRE II	ZONE INONDABLES	p 13
TITRE III	REGLEMENT DES ZONES URBAINES	p 14
	CHAPITRE I : ZONE Ua	p 14
	CHAPITRE II : ZONE Ub	p 19
	CHAPITRE III : ZONE Uc	p 24
	CHAPITRE IV : ZONE Ut	p 28
TITRE IV	REGLEMENT DES ZONES A URBANISER	p 32
	CHAPITRE I: ZONE 1AU	p 32
	CHAPITRE II: ZONE 2AU	p 37
TITRE V	REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE	p 41
	CHAPITRE I: ZONE A	p 41
TITRE VI	REGLEMENT DES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	p 45
	CHAPITRE I: ZONE N	p 45
	CHAPITRE II : ZONE Nh	p 50
	CHAPITRE III : ZONE Nr	p 54
ANNEXES		p 57



Préambule

Ce chapitre introductif a pour vocation de préciser certains termes et expressions utilisés dans le règlement.

1 - Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions,
- les lotissements et groupes d'habitations,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les caravanes isolées,
- le camping et le caravanage,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les carrières,
- les installations et travaux divers (parc d'attractions, aire de jeux et de sports, aire de stationnement, affouillements et exhaussements des sols, décharges, dépôts de véhicules et de ferrailles),
- les démolitions,
- les clôtures,
- les coupes et abattages d'arbres.

2 - Le terrain - l'îlot de propriété

Il faut entendre par îlot de propriété toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Un îlot de propriété est donc limité par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'îlot de propriété des îlots de propriété appartenant à d'autres propriétaires).

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les îlots de propriété concernés.

3 - Le terrain à bâtir

C'est un terrain dont les capacités juridiques et physiques lui permettent de recevoir immédiatement une construction. Cette qualification est notamment utile pour l'évaluation du terrain.

Le terrain peut bénéficier de cette qualification s'il comporte des équipements indispensables comme une voie d'accès, une alimentation en eau potable et en électricité.

Il est également tenu compte des règles d'occupation des sols qui s'appliquent au terrain. Un terrain situé en zone inconstructible du PLU ne peut être qualifié de terrain à bâtir.

4- Les divisions foncières – les lotissements

Un îlot de propriété peut être divisé. Si cette division constitue un lotissement, elle est subordonnée à une autorisation.

Constitue un lotissement au sens de l'article R. 315-1 du code de l'Urbanisme toute division d'un îlot de propriété en vue de l'implantation de bâtiments qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet de porter à plus de deux le nombre de terrains issus dudit îlot de propriété.

5- Les habitations

Les habitations sont dites individuelles ou collectives. Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un ou deux logements. L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus de deux logements.

Constitue un groupe d'habitations l'édification sur un même terrain par une seule personne physique ou morale, de plusieurs habitations dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Ne constitue pas un groupe d'habitations au sens de l'article R. 421-7-1 du code de l'Urbanisme, l'édification sur un même terrain par une même personne physique ou morale, de plusieurs habitations destinées à être gérées sous le régime de la copropriété régi par la loi du 10 juillet 1965 et dont le terrain d'assiette restera soumis au régime de l'indivision forcée. Il est précisé que pour ce type d'opération, seules sont admises sans limitation de superficie les divisions en jouissance portant création de jardins privatifs isolément inconstructibles, toute demande de permis de construire ou de toute autre utilisation du sol ultérieure devant être formulée sur la totalité du terrain d'assiette de la copropriété.

6- Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Il correspond au rapport entre la surface hors-œuvre nette des constructions et la surface du terrain supportant ces constructions. Il existe plusieurs catégories de COS. Ils peuvent être soit uniques, soit alternatifs, soit différenciés (art. R. 123-10 du code de l'Urbanisme).

7- Emprise au sol

L'emprise au sol est la surface bâtie au sol exprimée en pourcentage par rapport à la surface du terrain d'assiette.

8- Les réseaux de distribution d'énergie électrique

Il est convenu d'appeler :

- **Extension** : la construction d'une ligne nouvelle.
- **Renforcement** : la modification de la section ou du nombre des conducteurs et (ou) le remplacement des supports à condition qu'il n'y ait aucun changement ni dans le tracé de la ligne, ni dans la nature et l'emprise de la servitude existante, ni dans la catégorie de l'ouvrage.
Si ces conditions ne sont pas remplies, il s'agit d'une extension.
- **Branchement** : la construction d'un ouvrage de première catégorie (inférieure à 1000 V) destiné à alimenter un abonné dont la longueur, mesurée du support du réseau le plus proche à la limite extérieure de la propriété, est inférieure à 100 m.

Les dispositions du présent règlement ne s'appliquent pas, pour ce qui concerne l'énergie électrique, qu'aux installations de première et deuxième catégories, c'est-à-dire aux ouvrages dont la tension ne dépasse pas 50 KV.

Pour les ouvrages de transport d'énergie électrique de troisième catégorie (tension supérieure à 50 KV), le PLU détermine les couloirs affectés aux lignes, et si possible, les emplacements des pylônes.

9- Les limites de propriété

On appelle :

- **Alignement**
L'alignement est la limite qui sépare la propriété privée du domaine public classé (routier, ferroviaire, maritime). Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.
- **Limites séparatives**
Les limites séparatives sont toutes les autres limites, qu'elles jouxtent en un point ou non un alignement, y compris avec les espaces ouverts à la circulation publique et ne faisant pas partie du domaine public classé (espaces verts, pistes cyclables ou piétonnières, etc.)
- **Mitoyenneté**
La clôture séparant deux fonds contigus est, soit privative, soit mitoyenne. Elle est privative lorsqu'elle est la propriété exclusive du propriétaire de l'un des fonds. Elle est mitoyenne lorsqu'elle appartient aux propriétaires des fonds contigus en copropriété indivise. Toute clôture séparative peut être mitoyenne, quelle que soit sa nature : murs, haies, fossés ...

10- Hauteur d'une construction

La hauteur d'une construction est la différence de niveau avant travaux entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques et cheminées exclus.

11- Droit de passage institué par le code Civil

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par le code Civil.

12- Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA)

Déclaration formulée préalablement à la vente d'un bien immobilier compris dans un périmètre de préemption.

13- Droit de Préemption Urbain (DPU)

Droit dont disposent les communes pour acquérir en priorité des biens dès lors qu'ils font l'objet d'une mutation. Ce droit est institué par le Conseil Municipal dans les communes disposant d'un PLU. Il s'applique sur tout ou partie des zones urbaines ou d'urbanisation future.



TITRE I

Dispositions générales

Le présent règlement est établi conformément aux articles L. 123-1 et suivants du code de l'Urbanisme

Article 1 – Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune d'Eugénie-les-Bains.

Article 2 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-2 à R. 111-24, à l'exception :

Des articles suivants :

Article R. 111-2 : salubrité et sécurité publique

Article R. 111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique

Article R. 111-4 : desserte, accès et stationnement

Article R. 111-14-2 : Respect des préoccupations d'environnement

Article R. 111-15 : Respect de l'action d'aménagement du territoire

Article R. 111-21 : Respect du patrimoine urbain, naturel et historique

Des périmètres visés à l'article R. 123-13 qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques.

De l'article L. 421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

Des servitudes d'utilité publique qui seront répertoriées dans une annexe spécifique du présent dossier.

L'article L. 111-10 du code de l'Urbanisme concernant « les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ... » reste applicable malgré les dispositions du PLU.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont délimitées sur le plan de zonage.

Au regard du risque inondation, chaque zone comprend un sous secteur identifié et concerné par un risque inondation : Ua_i ; Ub_i ; Uc_i ; Ut_i ; 1Au_i ; 2Au_i ; A_i ; N_i ; Nh_i ; Nr_i

Les **zones urbaines** dites U auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- La zone Ua
- La zone Ub, avec trois sous-secteurs Ub1, Ub2 et Ubi
- La zone Uc
- La zone Ut

Les **zones à urbaniser** dites AU auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

- La zone 1Au.
- La zone 2Au.

La **zone agricole** dite A à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V.

Les **zones naturelles et forestières** dites N auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre VI comprend :

- La zone N, qui comprend trois sous-secteurs Ncim, Ndec et Nstep
- La zone Nh
- La zone Nr

A l'intérieur de ces différentes zones sont indiqués et repérés sur les plans, conformément à la légende :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer. « Leur classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. » (extrait de l'article L. 130-1 du code de l'Urbanisme)

« Les PLU peuvent [...] identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel,

historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ; »

Cet alinéa 7° de l'article L. 123-1 du code de l'Urbanisme est traduit dans le présent PLU par **une protection spécifique pour certains boisements**, repérés sur le plan de zonage. Il suppose que tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements soit **soumis à l'autorisation de la commune**. Ainsi, il s'agit de veiller au respect et à la prise en compte des boisements dans les opérations à venir, sans pour autant compromettre la réalisation de celles-ci.

Article 4 – Normes relatives au stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- ☐ pour les constructions à usage d'habitation collective, une place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors œuvre nette de construction, avec un minimum de 1,3 place par logement,
- ☐ pour les constructions à usage de bureaux et de commerces, une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface hors œuvre nette de construction,
- ☐ pour les établissements hôteliers, une place de stationnement par chambre,
- ☐ pour les restaurants, une place par tranche de 10 m² de salle affectée à la restauration,
- ☐ pour les salles de spectacle, les salles polyvalentes ou sportives, une place pour 5 spectateurs.

La surface à prendre en compte pour une place de stationnement est d'environ 25 m².

Dans le cas d'impossibilité de création de places de stationnement, le pétitionnaire doit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou verser une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs de stationnement publics, comme prévu par l'article L. 421-3 du code de l'Urbanisme.

Article 5 – Adaptations mineures

Des adaptations mineures aux règles édictées dans les articles 3 à 13, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées (L. 123-1 du code de l'Urbanisme). Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Article 6 – Exceptions aux règles édictées par le présent règlement

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Le présent règlement ne s'applique pas aux équipements publics techniques tels que postes de refoulement, transformateurs EDF, pylônes, réservoirs, etc ... à l'exception de l'article 11.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif sont autorisés dans toutes les zones du PLU et ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement.

En cas de sinistre, la reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée.

RAPPELS CONCERNANT LE PERMIS DE CONSTRUIRE, L'AUTORISATION ET LA DECLARATION DE TRAVAUX

Il est rappelé que tout permis de construire devra être accompagné de plans, coupes et élévation du bâtiment concerné dessinés à une échelle conventionnelle (1/100ème, 1/50ème par exemple) sur lesquels seront indiquées les perspectives imposées dans le cadre du volet paysager du permis de construire et l'indication des végétaux prévus, les photos des abords immédiats du quartier ...

Toute demande de permis de construire, ou d'autorisation d'occupation des sols, comportera un dossier spécifique concernant les clôtures. Ce dossier précisera la hauteur, la nature des matériaux, les couleurs et le dessin de la clôture, tant pour les clôtures maintenues que celles à construire.

La construction d'une clôture ou d'une porte ou portail, ou tout type de réhabilitation ou travaux d'entretien ou d'aménagement concernant des clôtures fera l'objet d'une déclaration de travaux.

EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

Article L. 123-5

Le plan local d'urbanisme approuvé est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tout travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Article L. 421-5

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

Article R. 111-1

Les dispositions du présent chapitre ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21.

Article R. 111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R. 111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R. 111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R. 111-14-2


Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R. 111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme, telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Article R. 111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



TITRE II

Zones inondables : extraits de l'Atlas des zones inondables réalisés sur le Bahus

Conformément à l'article L 121-2 du code de l'urbanisme, l'Etat a porté à la connaissance de la commune l'Atlas des zones inondables réalisées sur le Bahus. Cette étude technique a été intégrée dans le règlement de chaque zone concernée afin d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles. Afin de faciliter la lecture des documents graphiques, un faisceau représente la zone concernée et a été préféré à un aplat de couleur. Cette représentation reste approximative puisque l'Atlas a été réalisé à l'échelle du 25 000^{ème} alors que les documents graphiques du PLU sont au 5 000^{ème}.

1- Champ d'application

Deux secteurs sont mentionnés dans l'Atlas :

- **Une zone bleue identifiées dans le plan de zonage du PLU :**
 - zone inondée par la crue exceptionnelle
- **Une zones rose non mentionnée dans le plan de zonage du PLU car de fait inconstructible (EBC, Nr, préservation au titre de l'art. L.123-1 7° du CU)**
 - Zone inondée par des crues fréquentes

2- Effet de la zone bleue

A l'intérieur de ce périmètre, toutes les mesures destinées à assurer la prise en compte du risque d'inondation devront être prises.

3- Intégration de l'Atlas dans le présent règlement du PLU

Plusieurs zones définies dans le PLU sont entièrement ou pour partie concernées par des zones inondables. **Chaque zone concernée fait l'objet d'un sous secteur qui mentionne d'une part que « chaque permis de construire sera examiné au regard du risque inondation et pourra être refusé si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique tel que précisé dans l'art. R111-2 du code de l'urbanisme » et est ensuite décliné au titre des articles 3 ; 6 ; 9 ; 11 ; 12 et 13**



TITRE III

Règlement des zones urbaines

Chapitre I – Règlement de la zone Ua

Zone de densité moyenne, principalement destinée à recevoir de l'habitat, des commerces et services, et toute autre activité complémentaire à l'habitat. Elle correspond au cœur du bourg d'Eugénie-les-Bains.

Cette zone comprend un sous secteur **Ua_inondation** à l'intérieur duquel toutes les mesures destinées à assurer la prise en compte du risque d'inondation devront être prises. **Dans ce sous secteur, chaque permis de construire sera examiné au regard du risque inondation et pourra être refusé si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique tel que précisé dans l'art R111-2 du code de l'urbanisme.**

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ua1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 – Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à la vocation de la zone.

1.2 – Les constructions et installations, classés ou non, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique. Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles admises à l'article 2.

Article Ua2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions ou extensions d'installations classées soumises à déclaration et présentant un caractère de service pour l'utilisateur.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article Ua3 – Accès et voirie

Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

En Ua_i 3 : les voies d'accès doivent être arasées au niveau du terrain naturel à l'exception d'une éventuelle rampe d'accès à un bâtiment surélevé.

Article Ua4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

a) *Eaux usées* :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

b) *Eaux pluviales* :

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et non sur la voie publique.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 – Electricité :

Pour les nouvelles constructions, les branchements seront obligatoirement enterrés en propriété privée.

4.4 – Télécommunications :

Pour les nouvelles constructions, les branchements seront obligatoirement enterrés en propriété privée.

Article Ua5 – Caractéristiques des terrains

Non renseigné.

Article Ua6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à l'alignement existant ou à créer.

En Ua_i 6 : L'implantation des bâtiments limitera l'effet d'obstacle à l'écoulement de l'eau : remblais limités à l'emprise des constructions (majorée d'une bande de circulation de 3 mètres maximum).

Article Ua7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article Ua8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non renseigné.

Article Ua9 – Emprise au sol

Non renseigné.

En Ua_i 9 : L'emprise au sol des remblais et bâtiments doit être inférieure à 35% de la superficie des terrains. La plus grande longueur du bâtiment doit être placée dans l'axe des écoulements des eaux.

Article Ua10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est limitée à 12 mètres.

Article Ua11– Aspect extérieur

11.1 – Les constructions, adaptations, réhabilitations et extensions de l'existant doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

A ce titre, une description du patrimoine architectural et paysager de la commune et des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexes 1 à 3).

11.2 – Les enduits et peintures devront respecter les couleurs précisées en annexe (annexe 4). Les couleurs envisagées seront similaires ou proches des teintes proposées.

11.3 – En cas d'édification d'une clôture sur l'alignement, celle-ci pourra être simplement grillagée, ou composée d'un mur-bahut surmonté d'une partie ajourée, grille ou grillage, ou consister en un muret simple ou encore être en bois aspect naturel non peint (type pin traité à cœur). Tout élément maçonné en blocs à bancher sera enduit (teinte couleur pastel s'intégrant bien dans l'environnement). La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 1,20 m, dont 0,70 m de hauteur maximum pour sa partie pleine.

En Ua_i 11 : Les clôtures perpendiculaires au sens d'écoulement des eaux seront entièrement constituées de grillage avec un maillage d'au minimum 10x10cm et des poteaux distants d'au moins 2 mètres, toute clôture pleine étant interdite.

Article Ua12– Stationnement

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis au titre I du présent règlement.

Pour toutes les opérations collectives, les stationnements seront plantés à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement. Le choix des essences à planter s'effectuera parmi les essences de la palette végétale décrite en annexe 5.

En Ua_i 12 : Les parkings, les aires de stationnement de toute nature doivent être arasés au niveau du terrain naturel (exception d'une rampe d'accès à un bâtiment surélevé).

Article Ua13– Espaces libres et plantations

13.1 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

13.2 – En cas de plantations, les essences locales doivent être privilégiées afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

A ce titre, des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexe 5).

En Ua_i 13 : Les plantations d'arbres de haute tige seront espacées de plus de 7 mètres.

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ua14– Coefficient d'occupation du sol

Non renseigné.



Chapitre II – Règlement de la zone Ub

De plus faible densité, cette zone est à caractère principal d'habitat, de services ou d'activités complémentaires à l'habitat, où dominent les constructions individuelles.
Trois sous-secteurs : Ubi (activités à dominante artisanales et industrielles), Ub1 (les Landes de Pierrot et Guillemon) et Ub2 (les Trois Pins).

Cette zone comprend un sous secteur **Ub_inondation** à l'intérieur duquel toutes les mesures destinées à assurer la prise en compte du risque d'inondation devront être prises. **Dans ce sous secteur, chaque permis de construire sera examiné au regard du risque inondation et pourra être refusé si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique tel que précisé dans l'art R111-2 du code de l'urbanisme.**

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ub1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 – Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à la vocation de la zone.

1.2 – Les constructions et installations, classés ou non, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique. Les créations ou extensions d'installations classées autres que celles admises à l'article 2, sauf en Ubi.

Article Ub2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le sous-secteur Ubi, sont autorisées les activités artisanales, industrielles, commerciales et de services. D'autre part, les constructions à usage d'habitation, l'adaptation, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à vocation d'habitat sont autorisées sous réserve que la présence permanente des habitants soit nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements dont elles dépendent.

Dans les zones Ub, Ub1 et Ub2, les constructions ou extensions d'installations classées soumises à déclaration et présentant un caractère de service pour l'utilisateur.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article Ub3 – Accès et voirie

3.1 – Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

3.2 – Pour des raisons de sécurité l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera soumis à l'avis de l'autorité compétente sur les départementales.

En Ub_i 3 : les voies d'accès doivent être arasées au niveau du terrain naturel à l'exception d'une éventuelle rampe d'accès à un bâtiment surélevé.

Article Ub4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

a) *Eaux usées :*

En Ub et Ub1, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

Dans les sous-secteurs Ub1 et Ub2, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau, toute construction ou habitation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par l'arrêté du 6 mai 1996 et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.)

b) *Eaux pluviales :*

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et non sur la voie publique.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 – Electricité :

Pour les nouvelles constructions, les branchements seront obligatoirement enterrés en propriété privée.

4.4 – Télécommunications :

Pour les nouvelles constructions, les branchements seront obligatoirement enterrés en propriété privée.

Article Ub5 – Caractéristiques des terrains

Dans les sous-secteurs Ubi et Ub2, en cas d'édification d'une construction à usage d'habitation dotée d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une superficie minimale de 1 500 m².

Article Ub6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Hors agglomération, les constructions et clôtures devront respecter **par rapport aux routes départementales**, les reculs suivants :

- recul minimum des constructions par rapport à l'axe : 15 m,
- recul des clôtures par rapport à l'axe 6 m + L

« L » étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définie au moment de la demande d'implantation de la clôture.

6.2 – Par rapport aux autres routes départementales et voies ouvertes à la circulation publique, toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

6.3 – Des implantations autres sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants,
- sur proposition d'une composition d'ensemble,
- dans le cas de restauration, de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

En Ub_i 6 : L'implantation des bâtiments limitera l'effet d'obstacle à l'écoulement de l'eau : remblais limités à l'emprise des constructions (majorée d'une bande de circulation de 3 mètres maximum).

Article Ub7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article Ub8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non renseigné.

Article Ub9 – Emprise au sol

Dans les sous-secteurs Ubi, Ub1 et Ub2, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface de l'îlot de propriété.

En Ub_i 9 : L'emprise au sol des remblais et bâtiments doit être inférieure à 35% de la superficie des terrains. La plus grande longueur du bâtiment doit être placée dans l'axe des écoulements des eaux.

Article Ub10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est limitée à 9 mètres.

La hauteur sur limite séparative est limitée à 4,50 mètres sur une profondeur de 3 mètres.

Article Ub11– Aspect extérieur

11.1 – Les constructions, adaptations, réhabilitations et extensions de l'existant doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

A ce titre, une description du patrimoine architectural et paysager de la commune et des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexes 1 à 3).

11.2 – Uniquement pour les secteurs Ub Ub1 et Ub2, les enduits et peintures devront respecter les couleurs précisées en annexe (annexe 4). Les couleurs envisagées seront similaires ou proches des teintes proposées.

11.3 – En cas d'édification d'une clôture sur l'alignement, celle-ci pourra être simplement grillagée, ou composée d'un mur-bahut surmonté d'une partie ajourée, grille ou grillage, ou consister en un muret simple ou encore être en bois aspect naturel non peint (type pin traité à cœur). Tout élément maçonné en blocs à bancher sera enduit (teinte couleur pastel s'intégrant bien dans l'environnement).

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 1,20 m, dont 0,70 m de hauteur maximum pour sa partie pleine.

En Ub_i 11 : Les clôtures perpendiculaires au sens d'écoulement des eaux seront entièrement constituées de grillage avec un maillage d'au minimum 10x10cm et des poteaux distants d'au moins 2 mètres, toute clôture pleine étant interdite.

Article Ub12– Stationnement

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis au titre I du présent règlement.

Pour toutes les opérations collectives, les stationnements seront plantés à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement. Le choix des essences à planter s'effectuera parmi les essences de la palette végétale décrite en annexe 5.

En Ub_i 12 : Les parkings, les aires de stationnement de toute nature doivent être arasés au niveau du terrain naturel (exception d'une rampe d'accès à un bâtiment surélevé).

Article Ub13– Espaces libres et plantations

13.1 – Toute opération comportant un minimum de 5 lots devra comporter au moins 10 % du terrain d'assiette en espaces verts collectifs.

13.2 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

13.3 – En cas de plantations, les essences locales doivent être privilégiées afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

A ce titre, des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement-(annexe 5).

En Ub_i 13 : Les plantations d'arbres de haute tige seront espacées de plus de 7 mètres.

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ub14– Coefficient d'occupation du sol

Non renseigné.



Chapitre III – Règlement de la zone Uc

Cette zone est destinée à accueillir des aménagements, équipements et installations liés à l'activité de camping et de caravanage, aux loisirs et aux activités sportives.

Cette zone comprend un sous secteur **Uc_inondation** à l'intérieur duquel toutes les mesures destinées à assurer la prise en compte du risque d'inondation devront être prises **Dans ce sous secteur, chaque permis de construire sera examiné au regard du risque inondation et pourra être refusé si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique tel que précisé dans l'art R111-2 du code de l'urbanisme.** Sachant que ce sous secteur est préservé au titre de l'article L.123-1 7° de CU.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Uc1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à la vocation de la zone.

Article Uc2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve que la présence permanente des habitants soit nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements dont elles dépendent.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article Uc3 – Accès et voirie

Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

En Uc_i 3 : les voies d'accès doivent être arasées au niveau du terrain naturel à l'exception d'une éventuelle rampe d'accès à un bâtiment surélevé.

Article Uc4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

a) *Eaux usées* :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

b) *Eaux pluviales* :

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et non sur la voie publique.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article Uc5 – Caractéristique des terrains

Non renseigné.

Article Uc6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

En Uc_i 6 : L'implantation des bâtiments limitera l'effet d'obstacle à l'écoulement de l'eau : reblais limités à l'emprise des constructions (majorée d'une bande de circulation de 3 mètres maximum).

Article Uc7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée sur limite séparative, ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article Uc8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non renseigné.

Article Uc9 – Emprise au sol

Non renseigné.

En Uc_j 9 : L'emprise au sol des remblais et bâtiments doit être inférieure à 35% de la superficie des terrains. La plus grande longueur du bâtiment doit être placée dans l'axe des écoulements des eaux.

Article Uc10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est limitée à 9 mètres.

Article Uc11 – Aspect extérieur

11.2 – Les constructions, adaptations, réhabilitations et extensions de l'existant doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

A ce titre, une description du patrimoine architectural et paysager de la commune et des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexes 1 à 3).

11.2 – Les enduits et peintures devront respecter les couleurs précisées en annexe (annexe 4). Les couleurs envisagées seront similaires ou proches des teintes proposées.

En Uc_i 11 : Les clôtures perpendiculaires au sens d'écoulement des eaux seront entièrement constituées de grillage avec un maillage d'au minimum 10x10cm et des poteaux distants d'au moins 2 mètres, toute clôture pleine étant interdite.

Article Uc12 – Stationnement

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis au titre I du présent règlement.

En Uc_i 12 : Les parkings, les aires de stationnement de toute nature doivent être arasés au niveau du terrain naturel (exception d'une rampe d'accès à un bâtiment surélevé).

Article Uc13 – Espaces libres et plantations

13.1 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

13.2 – En cas de plantations, les essences locales doivent être privilégiées afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

A ce titre, des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexe 5).

En Uc_i 13 : Les plantations d'arbres de haute tige seront espacées de plus de 7 mètres.

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Uc14 – Coefficient d'occupation du sol

Non renseigné.



Chapitre IV – Règlement de la zone Ut

Cette zone est dédiée à la vocation thermale, à ses établissements et aux hôtels.

Cette zone comprend un sous secteur **Ut_inondation** à l'intérieur duquel toutes les mesures destinées à assurer la prise en compte du risque d'inondation devront être prises **Dans ce sous secteur, chaque permis de construire sera examiné au regard du risque inondation et pourra être refusé si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique tel que précisé dans l'art R111-2 du code de l'urbanisme.**

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Ut1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à la vocation de la zone.

Article Ut2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation, l'adaptation, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à vocation d'habitat sont autorisées sous réserve que la présence permanente des habitants soit nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage des établissements dont elles dépendent.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article Ut3 – Accès et voirie

Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

En Ut_j 3 : les voies d'accès doivent être arasées au niveau du terrain naturel à l'exception d'une éventuelle rampe d'accès à un bâtiment surélevé.

Article Ut4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

b) Eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et non sur la voie publique.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article Ut5 – Caractéristique des terrains

Non renseigné.

Article Ut6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

6.2 – Des implantations autres sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants,
- sur proposition d'une composition d'ensemble,
- dans le cas de restauration, de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

En Ut_i 6: L'implantation des bâtiments limitera l'effet d'obstacle à l'écoulement de l'eau : reblais limités à l'emprise des constructions (majorée d'une bande de circulation de 3 mètres maximum).

Article Ut7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée sur limite séparative, ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article Ut8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non renseigné.

Article Ut9 – Emprise au sol

Non renseigné.

En Ut_i 9 : L'emprise au sol des remblais et bâtiments doit être inférieure à 35% de la superficie des terrains. La plus grande longueur du bâtiment doit être placée dans l'axe des écoulements des eaux.

Article Ut10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres et celle des établissements de soins thermaux et des hôtels est limitée à 16 mètres.

Article Ut11 – Aspect extérieur

Les constructions, adaptations, réhabilitations et extensions de l'existant doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager. A ce titre, une description du patrimoine architectural et paysager de la commune et des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexes 1 à 3).

En Ut_i 11 : Les clôtures perpendiculaires au sens d'écoulement des eaux seront entièrement constituées de grillage avec un maillage d'au minimum 10x10cm et des poteaux distants d'au moins 2 mètres, toute clôture pleine étant interdite.

Article Ut12 – Stationnement

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis au titre I du présent règlement.

En Ut_i 12 : Les parkings, les aires de stationnement de toute nature doivent être arasés au niveau du terrain naturel (exception d'une rampe d'accès à un bâtiment surélevé).

Article Ut13 – Espaces libres et plantations

13.1 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

13.2 – En cas de plantations, les essences locales doivent être privilégiées afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

A ce titre, des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexe 5).

En Ut_i 13 : Les plantations d'arbres de haute tige seront espacées de plus de 7 mètres.

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Ut14 – Coefficient d'occupation du sol

Non renseigné.



TITRE IV

Règlement des zones à urbaniser

Chapitre I – Règlement de la zone 1Au

Cette zone peu ou pas équipée, mais proche des équipements structurants, est réservée à une urbanisation à court et à moyen termes. Elle est principalement destinée aux habitations et à leurs équipements d'accompagnement. Son développement se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.

Elle comprend 4 zones 1Au pour lesquelles un schéma d'aménagement de la zone est joint au présent PLU, dans le document n° 4 intitulé « Orientations d'aménagement ».

Cette zone comprend un sous secteur **1Au_inondation** à l'intérieur duquel toutes les mesures destinées à assurer la prise en compte du risque d'inondation devront être prises. **Dans ce sous secteur, chaque permis de construire sera examiné au regard du risque inondation et pourra être refusé si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique tel que précisé dans l'art R111-2 du code de l'urbanisme.**

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1Au1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 – Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à la vocation de la zone.

1.2 – Les constructions nouvelles et installations classées ou non, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Article 1Au2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur, les projets devant être compatibles avec le schéma d'aménagement de la zone.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 1Au3 – Accès et voirie

Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

En 1Au_i 3 : les voies d'accès doivent être arasées au niveau du terrain naturel à l'exception d'une éventuelle rampe d'accès à un bâtiment surélevé.

Article 1Au4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

b) Eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et non sur la voie publique.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 – Electricité :

Pour les nouvelles constructions, les branchements seront obligatoirement enterrés en propriété privée.

4.4 – Télécommunications :

Pour les nouvelles constructions, les branchements seront obligatoirement enterrés en propriété privée.

Article 1Au5 – Caractéristique des terrains

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 800 m².

Article 1Au6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

6.2 – Des implantations autres sont possibles sur proposition d'une composition d'ensemble.

En 1Au_i 6 : L'implantation des bâtiments limitera l'effet d'obstacle à l'écoulement de l'eau : remblais limités à l'emprise des constructions (majorée d'une bande de circulation de 3 mètres maximum).

Article 1Au7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée sur limite séparative, ou 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.

Article 1Au8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non renseigné.

Article 1Au9 – Emprise au sol

Non renseigné.

En 1Au_i 9 : L'emprise au sol des remblais et bâtiments doit être inférieure à 35% de la superficie des terrains. La plus grande longueur du bâtiment doit être placée dans l'axe des écoulements des eaux.

Article 1Au10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est limitée à 9 mètres.

La hauteur sur limite séparative est limitée à 4,50 mètres sur une profondeur de 3 mètres.

Article 1Au11– Aspect extérieur

11.1 – Les constructions, adaptations, réhabilitations et extensions de l'existant doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

A ce titre, une description du patrimoine architectural et paysager de la commune et des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexes 1 à 3).

11.2 – Les enduits et peintures devront respecter les couleurs précisées en annexe (annexe 4). Les couleurs envisagées seront similaires ou proches des teintes proposées.

11.3 – En cas d'édification d'une clôture sur l'alignement, celle-ci pourra être simplement grillagée, ou composée d'un mur-bahut surmonté d'une partie ajourée, grille ou grillage, ou consister en un muret simple ou encore être en bois aspect naturel non peint (type pin traité à cœur). Tout élément maçonné en blocs à bancher sera enduit. (teinte couleur pastel s'intégrant bien dans l'environnement).

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 1,20 m, dont 0,70 m de hauteur maximum pour sa partie pleine.

En 1Au_i 11 : Les clôtures perpendiculaires au sens d'écoulement des eaux seront entièrement constituées de grillage avec un maillage d'au minimum 10x10cm et des poteaux distants d'au moins 2 mètres, toute clôture pleine étant interdite.

Article 1Au12– Stationnement

Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, les constructeurs doivent aménager un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations tels que définis au titre I du présent règlement.

Pour toutes les opérations collectives, les stationnements seront plantés à raison d'au minimum un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement. Le choix des essences à planter s'effectuera parmi les essences de la palette végétale décrite en annexe 5.

En 1Au_i 12 : Les parkings, les aires de stationnement de toute nature doivent être arasés au niveau du terrain naturel (exception d'une rampe d'accès à un bâtiment surélevé).

Article 1Au13– Espaces libres et plantations

13.1 – Toute opération comportant un minimum de 5 lots devra comporter au moins 10 % du terrain d’assiette en espaces verts collectifs.

13.2 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

13.3 – En cas de plantations, les essences locales doivent être privilégiées afin de s’harmoniser avec le milieu environnant.

A ce titre, des recommandations sont jointes sous forme d’annexes au présent règlement (annexe 5).

En 1Au_j 13 : Les plantations d’arbres de haute tige seront espacées de plus de 7 mètres.

Section III – Possibilités maximales d’occupation du sol

Article 1Au14 – Coefficient d’occupation du sol

Non renseigné.



Chapitre III – Règlement de la zone 2Au

Cette zone peu ou pas équipée, mais proche des équipements structurants, est réservée à une urbanisation à long terme. Elle est principalement destinée aux habitations et à leurs équipements d'accompagnement. Son développement se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires et sous réserve d'une **modification** du présent PLU.

Elle comprend 2 zones 2 Au.

Cette zone comprend un sous secteur **2Au_inondation** à l'intérieur duquel toutes les mesures destinées à assurer la prise en compte du risque d'inondation devront être prises. **Dans ce sous secteur, chaque permis de construire sera examiné au regard du risque inondation et pourra être refusé si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique tel que précisé dans l'art R111-2 du code de l'urbanisme.**

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 2Au1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 – Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à la vocation de la zone.

1.2 – Les constructions nouvelles et installations classées ou non, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère urbain de la zone, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Article 2Au2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non renseigné.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article 2AU3 – Accès et voirie

Non renseigné.

En 2Au_i 3 : les voies d'accès doivent être arasées au niveau du terrain naturel à l'exception d'une éventuelle rampe d'accès à un bâtiment surélevé.

Article 2Au4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

b) Eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et non sur la voie publique.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 – Electricité :

Pour les nouvelles constructions, les branchements seront obligatoirement enterrés en propriété privée.

4.4 – Télécommunications :

Pour les nouvelles constructions, les branchements seront obligatoirement enterrés en propriété privée.

Article 2Au5 – Caractéristique des terrains

Non renseigné.

Article 2Au6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Hors agglomération, les constructions et clôtures devront respecter par rapport à la route départementale 65 les reculs suivants :

- recul minimum des constructions par rapport à l'axe : 15 m,
 - recul des clôtures par rapport à l'axe 6 m + L
- « L » étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définie au moment de la demande d'implantation de la clôture.

6.2 – Par rapport aux autres routes départementales et voies ouvertes à la circulation publique, toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

6.3 – Des implantations autres sont possibles sur proposition d'une composition d'ensemble.

En 2Au_i 6 : L'implantation des bâtiments limitera l'effet d'obstacle à l'écoulement de l'eau : remblais limités à l'emprise des constructions (majorée d'une bande de circulation de 3 mètres maximum).

Article 2Au7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée sur limite séparative, ou 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.

Article 2Au8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non renseigné.

Article 2Au9 – Emprise au sol

Non renseigné.

En 2Au_i 9 : L'emprise au sol des remblais et bâtiments doit être inférieure à 35% de la superficie des terrains. La plus grande longueur du bâtiment doit être placée dans l'axe des écoulements des eaux.

Article 2Au10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions est limitée à 9 mètres.

Article 2Au11 – Aspect extérieur

Non renseigné.

En 2Au_i 11 : Les clôtures perpendiculaires au sens d'écoulement des eaux seront entièrement constituées de grillage avec un maillage d'au minimum

10x10cm et des poteaux distants d'au moins 2 mètres, toute clôture pleine étant interdite.

Article 2Au12– Stationnement

Non renseigné.

En 2Au_i 12 : Les parkings, les aires de stationnement de toute nature doivent être arasés au niveau du terrain naturel (exception d'une rampe d'accès à un bâtiment surélevé).

Article 2Au13– Espaces libres et plantations

Non renseigné.

En 2Au_i 13 : Les plantations d'arbres de haute tige seront espacées de plus de 7 mètres.

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article 2Au14 – Coefficient d'occupation du sol

Non renseigné.



TITRE V

Règlement de la zone agricole

Chapitre I – Règlement de la zone A

Zone constituée par les parties du territoire communal réservées à l'activité agricole.

Cette zone comprend un sous secteur **A_inondation** à l'intérieur duquel toutes les mesures destinées à assurer la prise en compte du risque d'inondation devront être prises. **Dans ce sous secteur, chaque permis de construire sera examiné au regard du risque inondation et pourra être refusé si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique tel que précisé dans l'art R111-2 du code de l'urbanisme.**

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées et nécessaires à l'activité agricole.

Article A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article A3 – Accès et voirie

3.1 – Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

3.2 – Pour des raisons de sécurité l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera soumis à l'avis de l'autorité compétente sur les départementales.

En A_i 3 : les voies d'accès doivent être arasées au niveau du terrain naturel à l'exception d'une éventuelle rampe d'accès à un bâtiment surélevé.

Article A4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par l'arrêté du 6 mai 1996 et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.)

b) Eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et non sur la voie publique.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article A5 – Caractéristique des terrains

En cas d'édification d'une construction à usage d'habitation, dotée d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une superficie minimale de 1 500 m².

Article A6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Concernant les secteurs réservés à l'habitation :

6.1 – Hors agglomération, les constructions et clôtures devront respecter **par rapport aux routes départementales**, les reculs suivants :

- recul minimum des constructions par rapport à l'axe : 15 m,
- recul des clôtures par rapport à l'axe 6 m + L

« L » étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définie au moment de la demande d'implantation de la clôture.

6.2 – Par rapport aux autres routes départementales et voies ouvertes à la circulation publique, toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

6.3 – Des implantations autres sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants,
- dans le cas de restauration, de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

En A_i 6 : L'implantation des bâtiments limitera l'effet d'obstacle à l'écoulement de l'eau : remblais limités à l'emprise des constructions (majorée d'une bande de circulation de 3 mètres maximum).

Article A7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée sur limite séparative, ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article A8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

Article A9 – Emprise au sol

Non renseigné.

En A_i 9 : L'emprise au sol des remblais et bâtiments doit être inférieure à 35% de la superficie des terrains. La plus grande longueur du bâtiment doit être placée dans l'axe des écoulements des eaux.

Article A10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur totale des constructions à usage d'habitation est limitée à 9 mètres.

Article A11 – Aspect extérieur

Les constructions, adaptations, réhabilitations et extensions de l'existant doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

A ce titre, une description du patrimoine architectural et paysager de la commune et des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexes 1 à 3).

En A_i 11 : Les clôtures perpendiculaires au sens d'écoulement des eaux seront entièrement constituées de grillage avec un maillage d'au minimum 10x10cm et des poteaux distants d'au moins 2 mètres, toute clôture pleine étant interdite.

Article A12 – Stationnement

Non renseigné.

En A_i 12 : Les parkings, les aires de stationnement de toute nature doivent être arasés au niveau du terrain naturel (exception d'une rampe d'accès à un bâtiment surélevé).

Article A13 – Espaces libres et plantations

En cas de plantations autour des habitations, les essences locales doivent être privilégiées afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

A ce titre, des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexe 5).

~~En A_i-13 : Les plantations d'arbres de haute tige seront espacées de plus de 7 mètres.~~

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article A14 – Coefficient d'occupation du sol

Non renseigné.



TITRE VI

Règlement des zones naturelles et forestières

Chapitre I – Règlement de la zone N

Cette zone correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune qu'il convient de protéger en raison de leur qualité paysagère, de leur richesse écologique, de leur caractère rural et d'espace naturel. Elle comprend également l'habitat dispersé sur le territoire communal qu'il s'agit de maintenir. D'autre part, d'anciens bâtiments agricoles ont été repérés et localisés sur le document graphique du PLU afin qu'ils puissent faire l'objet d'un changement de destination.

Elle comprend également trois sous-secteurs :

- Ncim, où se trouve le cimetière,
- Ndec, où se trouve la déchetterie,
- Nstep, où se trouve la station d'épuration.

Cette zone comprend un sous secteur **N_inondation** ainsi qu'un sous secteur **N_step_inondation** à l'intérieur desquels toutes les mesures destinées à assurer la prise en compte du risque d'inondation devront être prises.

Dans ces sous secteurs, chaque permis de construire sera examiné au regard du risque inondation et pourra être refusé si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique tel que précisé dans l'art R111-2 du code de l'urbanisme.

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 – Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées et nécessaires à l'exploitation sylvicole ou agricole, à la fréquentation, au bon fonctionnement et à la protection du milieu naturel, et autres que celles mentionnées à l'article N2.

1.2. – Les nouvelles constructions à usage d'habitation.

1.3 – Dans les sous-secteurs Ncim, Ndec et Nstep, toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à la vocation du secteur.

Article N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 – L'extension des habitations existantes est autorisée dans les limites suivantes :

- à l'intérieur du volume existant comportant une partie habitable, la surface de plancher développé hors œuvre nette pourra être étendue à l'ensemble de la construction,
- lorsque l'extension n'est pas réalisable à l'intérieur du volume existant, les agrandissements seront limités à 30% de la SHON existante.

2.2 – Quand leur création n'est pas réalisable dans les bâtiments existants, la construction d'annexes à proximité des constructions est autorisée, mais dans la limite de 40 m².

2.3 – Le changement de destination à usage d'habitation des bâtiments répertoriés dans le rapport de présentation et dans les documents graphiques du présent PLU.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article N3 – Accès et voirie

3.1 – Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

3.2 – Pour des raisons de sécurité l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera soumis à l'avis de l'autorité compétente sur les départementales.

En N_i 3 : les voies d'accès doivent être arasées au niveau du terrain naturel à l'exception d'une éventuelle rampe d'accès à un bâtiment surélevé.

Article N4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par l'arrêté du 6 mai 1996 et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.)

b) Eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et non sur la voie publique.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Article N5 – Caractéristique des terrains

En cas de réhabilitation d'un bâtiment à usage d'habitation, doté d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une superficie minimale de 1 500 m².

Article N6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Concernant les secteurs réservés à l'habitation :

6.1 – Hors agglomération, les constructions et clôtures devront respecter **par rapport aux routes départementales**, les reculs suivants :

- recul minimum des constructions par rapport à l'axe : 15 m,
- recul des clôtures par rapport à l'axe 6 m + L

« L » étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus...) définie au moment de la demande d'implantation de la clôture.

6.2 – Par rapport aux autres routes départementales et voies ouvertes à la circulation publique, toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer.

6.3 – Des implantations autres sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants,
- dans le cas de restauration, de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants.

En N_i 6 : L'implantation des bâtiments limitera l'effet d'obstacle à l'écoulement de l'eau : remblais limités à l'emprise des constructions (majorée d'une bande de circulation de 3 mètres maximum).

Article N7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée sur limite séparative, ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Article N8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non renseigné.

Article N9 – Emprise au sol

Non renseigné.

En N_i 9 : L'emprise au sol des remblais et bâtiments doit être inférieure à 35% de la superficie des terrains. La plus grande longueur du bâtiment doit être placée dans l'axe des écoulements des eaux.

Article N10 – Hauteur maximale des constructions

Non renseigné.

Article N11 – Aspect extérieur

La réhabilitation, la réfection et l'extension des habitations existantes, ainsi que la construction d'annexes doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

A ce titre, une description du patrimoine architectural et paysager de la commune et des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexe 1 à 3).

En N_i 11 : Les clôtures perpendiculaires au sens d'écoulement des eaux seront entièrement constituées de grillage avec un maillage d'au minimum 10x10cm et des poteaux distants d'au moins 2 mètres, toute clôture pleine étant interdite.

Article N12 – Stationnement

Non renseigné.

En N_i 12 : Les parkings, les aires de stationnement de toute nature doivent être arasés au niveau du terrain naturel (exception d'une rampe d'accès à un bâtiment surélevé).

Article N13 – Espaces libres et plantations

En cas de plantations autour des habitations, les essences locales doivent être privilégiées afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

A ce titre, des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexe 5).

En N_i 13 : Les plantations d'arbres de haute tige seront espacées de plus de 7 mètres.

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article N14 – Coefficient d'occupation du sol

Non renseigné.



Chapitre II – Règlement de la zone Nh

Cette zone correspond à des secteurs à vocation habitat. Ils sont destinés à recevoir de nouvelles habitations, en nombre limité, et à permettre, dans le cas du Château de Laborde dont l'intérêt patrimonial est reconnu, une requalification du bâtiment. Elle comprend un sous-secteurs :

- Nh1

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Nh1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 – Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires au caractère de la zone.

1.2 – Les constructions nouvelles et installations classées ou non, entraînant des dangers et inconvénients incompatibles avec le caractère de la zone, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité et la salubrité publique.

Article Nh2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Quand leur création n'est pas réalisable dans les bâtiments existants, la construction d'annexes à proximité des constructions est autorisée, mais dans la limite de 40 m².

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article Nh3 – Accès et voirie

3.1 – Les constructions et installations doivent à leur achèvement être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent notamment l'accès permanent en tout temps des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie.

3.2 – Pour des raisons de sécurité l'instauration de tout nouvel accès charretier individuel direct à une construction en dehors des panneaux d'agglomération sera soumis

En Nh_i 3 : les voies d'accès doivent être arasées au niveau du terrain naturel à l'exception d'une éventuelle rampe d'accès à un bâtiment surélevé.

Article Nh4 – Desserte par les réseaux

4.1 – Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui, de par sa destination nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution par une conduite de caractéristiques suffisantes.

4.2 – Assainissement :

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau, toute construction ou habitation nouvelle doit être équipée d'un système d'assainissement autonome conforme aux prescriptions techniques définies par l'arrêté du 6 mai 1996 et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.)

b) Eaux pluviales :

En cas d'existence d'un réseau public recueillant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau et non sur la voie publique.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau séparatif d'eaux usées est interdite.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3 – Electricité :

Pour les nouvelles constructions, les branchements seront obligatoirement enterrés ou posés en façade en propriété privée.

4.4 – Télécommunications :

Pour les nouvelles constructions, les branchements seront obligatoirement enterrés ou posés en façade en propriété privée.

Article Nh5 – Caractéristique des terrains

En cas d'édification d'une construction à usage d'habitation, dotée d'un assainissement autonome, le terrain doit avoir une superficie minimale de 1 500 m².

Article Nh6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de :

- 15 m de l'axe des routes départementales,
- 5 m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique.

En Nh_i 6 : L'implantation des bâtiments limitera l'effet d'obstacle à l'écoulement de l'eau : remblais limités à l'emprise des constructions (majorée d'une bande de circulation de 3 mètres maximum).

Article Nh7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction doit être implantée sur limite séparative, ou 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.

Article Nh8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 4 mètres.

Article Nh9 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation de toute nature ne devra pas excéder 30% de la surface de l'îlot de propriété.

Dans le sous-secteurs Nh1 l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface de l'îlot de propriété.

En Nh_i 9 : L'emprise au sol des remblais et bâtiments doit être inférieure à 35% de la superficie des terrains. La plus grande longueur du bâtiment doit être placée dans l'axe des écoulements des eaux.

Article Nh10 – Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 6 m à l'égout de la toiture et 9 m au faîtage.

Dans le sous-secteurs Nh1 la hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 9 m à l'égout de la toiture et 12m au faîtage.

Article Nh11 – Aspect extérieur

11.1 – Les constructions, l'adaptation, la réfection et l'extension des habitations existantes, ainsi que le changement de destination à usage d'habitation des dépendances existantes, doivent être conçus de façon à s'harmoniser avec l'environnement architectural et paysager.

A ce titre, une description du patrimoine architectural et paysager de la commune et des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexes 1 à 3).

11.2 – En cas d'édification d'une clôture sur l'alignement, celle-ci pourra être simplement grillagée, ou composée d'un mur-bahut surmonté d'une partie ajourée, grille ou grillage, ou consister en un muret simple ou encore être en bois aspect naturel non peint (type pin traité à cœur). Tout élément maçonné en blocs à bancher sera enduit (teinte couleur pastel s'intégrant bien dans l'environnement).

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 1,20 m, dont 0,70 m de hauteur maximum pour sa partie pleine.

En Nh_i 11 : Les clôtures perpendiculaires au sens d'écoulement des eaux seront entièrement constituées de grillage avec un maillage d'au minimum 10x10cm et des poteaux distants d'au moins 2 mètres, toute clôture pleine étant interdite.

Article Nh12– Stationnement

Non-renseigné.

En Nh_i 12 : Les parkings, les aires de stationnement de toute nature doivent être arasés au niveau du terrain naturel (exception d'une rampe d'accès à un bâtiment surélevé).

Article Nh13– Espaces libres et plantations

13.1 – Les arbres existants doivent être préservés au maximum.

13.2 – En cas de plantations, les essences locales doivent être privilégiées afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

A ce titre, des recommandations sont jointes sous forme d'annexes au présent règlement (annexe 5).

En Nh_i 13 : Les plantations d'arbres de haute tige seront espacées de plus de 7 mètres.

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Nh14 – Coefficient d'occupation du sol

Non renseigné.



Chapitre III – Règlement de la zone Nr

Cette zone correspond aux espaces naturels qu'il convient de protéger strictement.

Cette zone comprend un sous secteur **Nr_inondation** à l'intérieur duquel toutes les mesures destinées à assurer la prise en compte du risque d'inondation devront être prises. **Dans ce sous secteur, chaque permis de construire sera examiné au regard du risque inondation et pourra être refusé si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique tel que précisé dans l'art R111-2 du code de l'urbanisme.**

Section I – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article Nr1 – Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 – Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à l'exploitation piscicole, à la fréquentation et au bon fonctionnement du milieu naturel.

1.2 – Les constructions à usage d'habitation.

Article Nr2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Non renseigné.

Section II – Conditions de l'occupation du sol

Article Nr3 – Accès et voirie

Non renseigné.

En Nr_i 3 : les voies d'accès doivent être arasées au niveau du terrain naturel à l'exception d'une éventuelle rampe d'accès à un bâtiment surélevé.

Article Nr4 – Desserte par les réseaux

Non renseigné.

Article Nr5 – Caractéristique des terrains

Non renseigné.

Article Nr6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de :

- 15 m de l'axe des routes départementales,
- 5 m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique.

En Nr_i 6 : L'implantation des bâtiments limitera l'effet d'obstacle à l'écoulement de l'eau : remblais limités à l'emprise des constructions (majorée d'une bande de circulation de 3 mètres maximum).

Article Nr7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

~~Toute construction doit être implantée sur limite séparative, ou 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.~~

Article Nr8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non renseigné.

Article Nr9 – Emprise au sol

Non renseigné.

En Nr_i 9 : L'emprise au sol des remblais et bâtiments doit être inférieure à 35% de la superficie des terrains. La plus grande longueur du bâtiment doit être placée dans l'axe des écoulements des eaux.

Article Nr10 – Hauteur maximale des constructions

Non renseigné.

Article Nr11 – Aspect extérieur

Non renseigné.

En Nr_i 11 : Les clôtures perpendiculaires au sens d'écoulement des eaux seront entièrement constituées de grillage avec un maillage d'au minimum 10x10cm et des poteaux distants d'au moins 2 mètres, toute clôture pleine étant interdite.

Article Nr12 – Stationnement

Non renseigné.

En Nr_i 12 : Les parkings, les aires de stationnement de toute nature doivent être arasés au niveau du terrain naturel (exception d'une rampe d'accès à un bâtiment surélevé).

Article Nr13 – Espaces libres et plantations

Non renseigné.

En Nr_i 13 : Les plantations d'arbres de haute tige seront espacées de plus de 7 mètres.

Section III – Possibilités maximales d'occupation du sol

Article Nr14 – Coefficient d'occupation du sol

Non renseigné.



Annexes

SERVICE DEPARTEMENTAL
DE L'ARCHITECTURE
DES LANDES

Bâtiments de France

Décret n° 79-180 du 6 mars 1979
Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983
Loi n° 83-663 du 27 juillet 1983
Art. R 126-1 du Code de l'Urbanisme

COMMUNE D'EUGENIE LES BAINS

ANNEXE 1

DESCRIPTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Mesures de protection existantes et à prévoir

1 – MONUMENTS ET AUTRES ELEMENTS D'ARCHITECTURE OU DE DECOR INTERIEUR ET SITES

NEANT

2 – NOYAU ANCIEN – CONSTRUCTIONS ANCIENNES ISOLEES

2.1 MORPHOLOGIE

2.1.1 – Caractère du site

- Bourg créé vers 1862 avec l'église, le grand hôtel et quelques habitations de la rue principale. Les arènes et la Mairie sont d'une époque récente.
- Site ouvert, embryon de structure relativement dense au sein d'une structure agraire, large et d'un habitat dispersé.

2.1.2. – Mode d'occupation du sol

*** Caractères généraux**

- Découpage des parcelles suivant l'évolution de l'habitat
- Subordination du parcellaire en relief ; voies principales suivant les lignes de force du relief
- Etat de l'habitat

*** Caractères particuliers**

- Le centre
- Les quartiers

*** Parcellaire**

- Différent type de parcelle
- Forme régulière ou allongée

* A densifier

- * Structure semi-discontinue
- * Embryon de village à renforcer

* Dans les quartiers, maisons abandonnées ou aménagées en granges entourées de constructions neuve mal intégrées.

- * Trop étalé sans souci de concentration
- * Regroupement des habitations très marqué

2.2 TYPOLOGIE

Prédominance d'un nombre restreint de types de maisons d'habitation du Tursan

- Le Bourg
Habitations remontant à la fin du XIX^e siècle.
Parcelles n° 78? 79 et 80
- Les habitations de quartier
 - * Les maisons de style "bourgeois", maison carrée, à un étage et couronnée d'une génoise et couverte d'un toit à 4 pentes
 - * Le fronton triangulaire ici présent et plus répandu dans la région d'Aire sur l'Adour
 - * Les dépendances prolongent le rez-de-chaussée en formant un retour d'équerre : enclos fermé par un muret
- Les maisons d'inspiration chalossaise
 - * Façade pignon maçonnée
 - * Façade pignon avec colombage en travée médiane ou porche en retrait

Hauteurs d'habitation

- Bourg : R + combles
R + 1
R + 2
R + 3
- Quartiers : R + combles
R + 1

Façades

- Composition : travées multiples (souvent 3), percements alignés
- Epiderme
 - * Enduit
 - * Colombage

Toiture

- Type courant
 - * Bourg : 2 ou 4 pentes
 - * Quartiers : 2 ou 4 pentes pour les maisons de type "bourgeois" ou maison de maître ;
3 pentes pour les fermes avec fermes avec façade sur pignon
- Couverture : tuile canal, mécanique
- Couronnement : corniche, génoise, voligeage sur chevrons

* A conserver

* S'inspirer de ces types de maisons urbaines, même avec une interprétation contemporaine pour le côté Est de la rue principale.

* S'inspirer de ces types en milieu rural et urbain

* Maison GARRALON

* Maison GARRALON

* Maisons JEAN BACHE; LANUSSE

* POS article 10

* hauteur en fonction des constructions voisines : R + 3 maximum

* R + 1 maximum

* Composition, rythme, échelle

* Voir prescriptions annexes 2 et 3

* Façade sur mur gouttereau

* Orientation

* Voir prescriptions

* Voir prescriptions

* Voir prescriptions

<p><u>Autres éléments typologiques</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Encadrements de baies moulurés en pierre, en pierre et brique alternée - Volets à barres - Cheminées enduits ou en briques pleines 	<p>* Voir prescriptions</p>
---	-----------------------------

POS articles U 11, NA 11, NB 11 principaux.

* Prendre en considération les caractères

* Fiches conseil, prescriptions (annexes 2 et 3=)

<p><u>2.3 INVENTAIRE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - - Bourg : rue principale, parcelles n° 78, 79 et 80, maisons du XIX^e siècle, combles mansardées, lucarnes, corniche et encadrements de baies moulurés, devanture boutique en bois - Quartiers <ul style="list-style-type: none"> * <u>HOURNERE</u> Façade pignon avec encadrement de porte du XVII^e siècle ; corniche, frise terminée par des triglyphes, chapiteaux sur gouttes, piédroits annelés * Château LABORDE XIX^e siècle. Pavillon à deux tourelles, parc avec chapelle, bâtiments annexes. * Ferme GARRALON, habitat typique du Tursan 	<ul style="list-style-type: none"> * A conserver * A conserver * Façade trop restaurée * Porte à conserver * A conserver * A conserver
---	--

3 - SITES

<ul style="list-style-type: none"> - Parc du grand hôtel 	<ul style="list-style-type: none"> * A conserver parcelles n° 81 - 100
---	---

SERVICE DEPARTEMENTAL
DE L'ARCHITECTURE
DES LANDES

BATIMENTS DE FRANCE

ANNEXE 2

COMMUNE DE : EUGENIE LES BAINS

**RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES
D'INSPIRATION OU A CARACTERE TRADITIONNEL**

1 – ADAPTATION AU SOL

- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse
- Orienter la maison suivant les lignes de force du relief ou la voie d'accès à la parcelle, le faîtage pouvant être perpendiculaire ou parallèle à ces éléments. Faire en sorte que la façade pignon ou d'entrée soit tournée vers l'Est.
- Les modelages du sol d'assiette seront limités de façon à ce que le niveau fini à l'intérieur de la maison soit au maximum à plus ou moins 0.60 m par rapport au niveau du terrain naturel.
- Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est absolument proscrit.
- Le boisement existant sur la parcelle devra être au maximum conservé. Les destructions devant être compensées dans la mesure du possible par des essences locales.

2 – VOLUMETRIE

- Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux.
- Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).
- Une large toiture devra contenir le volume habitable de la construction : les excroissances en toiture (type "chien assis" ou autres petits volumes habitables), sont proscrits.

3 – COUVERTURE

3.1 - HABITATION

- Tuile canal neuve en gorge, de récupération ou de teinte vieillie en chapeau.
- Tuile canal terre cuite de teinte rouge ou tuile autre d'aspect équivalent ; panachage de couleurs avec des tuiles neuves proscrit.
- Tuile romane en terre cuite à dominante rouge (et non méridionale)
- Pente de 40 à 60 %
- Faîtage en tuiles canal posées suivant le sens des vents dominants.

- Tuile plate à dominante rouge ou vieillie pour toiture à très forte pente ; panachage en tuiles neuves proscrit.
- Géométrie des toitures ; voir typologie : annexe 1

3.2 – AVANT-TOITS

- Saillie de 40 à 50 cm
- Voligeage jointif sur chevrons (et non lambris)
- Chevrons apparents ; caissons horizontaux exclus
- Planche de rive horizontale limitée à la hauteur des chevrons
- Planche de rive suivant le rampant, protégée par une tuile bâtie (et non du zinc)

3.3 – CHEMINEE

- Enduite ou en briques pleines apparentes ; de bonne proportion, sans aspirateur statique, sans plaque de béton sur potelets ; éventuellement les gros conduits peuvent être couverts de quelques tuiles canal de courant ou chapeau métallique.

4 – FACADE – AUVENT – APPENTIS – DECOR SAILLANT

- Façade sur mur gouttereau en milieu urbain.
- Porche médian en retrait, uniquement en R-d-C, sur façade pignon
- Auvent sur la façade pignon exclu.
- Appentis suivant le rampant de la toiture, sauf en façade principale.
- Poteaux de section moyenne 20 x 20,, pouvant être augmentée pour des hauteurs supérieures à 3.00 m
- Les décors saillants de petites dimensions sont à éviter (avant-toit au-dessus de chaque ouverture, bandeaux de forte saillie, placages divers...)

5 - OUVERTURES

- Porte d'entrée 80 ou 90 x 225 ou 215
- Portes-fenêtres 120 ou 140 x 225 ou 215
- Fenêtres 100 x 145 – 100 ou 120 x 155

5.1 - TRAITEMENT

- Calibrer les fenêtres de façon à ce qu'elles soient plus hautes que larges.
- Différencier les petites fenêtres, abaisser leurs linteaux.
- Ouvertures verticales et non horizontales.
- Appui limité à la largeur de la baie et de très faible saillie (appui béton commun exclu)
- Encadrement régulier de largeur constante.

- Tableaux d'une profondeur maximale de 23 cm.
- Linteaux en placage bois ou pierre, exclus ; forme droite et non courbe;
- Volets bois à lames verticales à barres, sans écharpe en Z.
- Vitrage à grands carreaux
- Porte de garage à lames verticales à 2 ou 4 vantaux, sans oculus

5.2 – GARDE-CORPS, MARQUISE

- Balcons exclus ; balconnets de faible saillie possible en milieu urbain.
- Barreaudage vertical droit (en bois ou en ferronnerie) possible dans l'épaisseur des murs

6 - EPIDERME

6.1 - HABITATIONS

- 6.1.1. – Enduit au mortier de chaux hydraulique naturelle et sable teinté ou enduit de substitution d'aspect équivalent.
Finition : taloché, brossé ou finement gratté.
Réaliser autour des baies des encadrements au mortier lissé avec une légère saillie (largeur moyenne 18 cm).
- 6.1.2. – Enduit tyrolien, enduit écrasé, jeté truelle, enduit plastique : exclus.
- Enduit finement gratté toléré.
- 6.1.3. – Couleur des enduits : ocre jaune suivant habitat environnant

7 – PEINTURE

7.1 – MENUISERIES

- Eléments en bois, ossature, colombage, avant-toit, bardage, volets, portes de garage : teinte rouge basque, brun foncé, vert wagon, vert olive, gris-vert, gris-bleu, gris-rouge ou blanc
- Fenêtres : teinte blanche, ivoire, gris perle
-

7.2 – MURS

- Encadrements, chaînes d'angles, bandeaux, génoise, corniche : teinte blanche, ivoire.
- Enduits : teinte sable clair

8 - CLOTURES

8.1 – MILIEU URBAIN ANCIEN (excepté l'habitat pavillonnaire)

- Mur bahut de 1.0 m de haut en moyenne, éventuellement surmonté d'une grille en ferronnerie (grillage exclu) doublé ou non d'une haie vive.
- Mur de clôture de 1.50 m de haut en moyenne avec chaperon plat ou arrondi.
- Piliers de portails maçonnés de l'épaisseur des murs 30 x 30 en moyenne.

- Portail en bois, à lames verticales de différentes largeurs.
- Portail en ferronnerie, barreaudage vertical droit.
- Les coffrets EDF-GDF-TELECOM – boîtes aux lettres seront encastrés dans la maçonnerie des murs bahuts.

8.1 – MILIEU RURAL

- Haie vive d'essences locales et à feuillage caduque ou persistant, doublée intérieurement de grillage galvanisé.
- Clôture en bois composée de poteaux et de lisses horizontales.
- Enclos de ferme : mur bahut de 1.30 m de haut en moyenne avec chaperon arrondi;

SERVICE DEPARTEMENTAL
DE L'ARCHITECTURE
DES LANDES

BATIMENTS DE FRANCE

ANNEXE 3

COMMUNE DE : EUGENIE LES BAINS

**RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR TRAVAUX DE RESTAURATION ET
ASSMILES**

(Prendre également en compte les constructions et sites répertoriés en annexe 1)

1 – COUVERTURE

1.1 - HABITATION

- Tuile canal neuve en gorge, de récupération ou de teinte vieillie en chapeau
- Tuile canal terre cuite de teinte rouge ou tuile autre d'aspect équivalent ; panachage de couleurs avec des tuiles neuves proscrit.
- Support amiante-ciment : voir annexe 2
- Pour une réfection partielle de couverture : mettre en œuvre la même tuile que celle qui est conservée

1.2 – DEPENDANCES (voir annexe 2)

1.3 – AVANT-TOITS

- Corniche : la couverture devra être alignée au droit de la corniche, sans débordement ; conserver la même saillie de toiture sur les faces dépourvues de corniche. Le support amiante-ciment, s'il existe, ne doit en aucun cas être apparent.
- Génoise : généralement à 2 rangs, réalisés en tuiles canal. Alignement de la toiture dito corniche.
- Traitement des avant-toits en charpente : voir annexe 2

1.4 – CHEMINE (voir annexe 2)

2 - OUVERTURES

2.1 – FENETRES ET PORTES-FENETRES

- Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes sur une même façade.
- Proportion verticale : hauteur égale ou supérieure à 1.5 largeur.
- Volets à lames verticales retenues par barres, sans écharpe.
- Appui saillant en bé ton exclu : reprendre modèle des appuis anciens
- Encadrement régulier, d'une largeur constante.

2.2 – PORTES D'ENTREE, DE GARAGE

- Porte d'entrée à panneaux pleins ou à panneau supérieur vitré protégé par une grille en fer forgé ou en fonte.

- Porte de garage, à 2 vantaux, à lames verticales de différentes largeurs à l'exclusion de toute porte métallique ou à panneaux bois standardisés.

2.3 - GARDE-CORPS, MARQUISE

- Garde-corps : reprendre les modèles locaux anciens ; barreaudage vertical droit en ferronnerie.
- Balcon saillant à créer : exclu
- Marquise en ferronnerie au-dessus porte d'entrée uniquement pour habitations de type urbain

3 - ENDUITS

- 3.1 Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- 3.2 Mortier de chaux aérienne ou hydraulique naturelle, sable blond de carrière et sable de rivière à l'exclusion de ciment. Finition : taloché, tiré et lissé à la truelle, brossé ou finement gratté. Les enduits doivent être faits de façon à se trouver au nu des pierres appareillées, sans surépaisseur.
- 3.3 Enduit tyrolien, enduit écrasé, jeté truelle, enduit plastique exclus.
- 3.4 Couleur des enduits : ocre jaune.
- 3.5 Rejointement : abondant et beurré, serré et gratté ou brossé avant prise. Seul le nu extérieur des moellons doit affleurer.
- 3.6 Pierre taillée : lavée et brossé à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.
Partie concernées : façades appareillées, chaînes d'angles, bandeaux, corniches, encadrements.

4 - PEINTURE

- 4.1 Badigeon sur support mortier de chaux exclusivement, taloché ou lissé à la spatule.
Badigeon à trois couches à la chaux aérienne, fixée à 7 % d'alun ou de compactuna, 1^o couche blanche, couches suivantes colorées par ocres naturels ou oxydes métalliques.
- 4.2 Peinture sur murs : teinte blanche ou sable clair.
Décors : tableaux, encadrements, bandeaux, corniche, génoise, chaînes d'angles : teinte blanche.
- 4.3 Peinture sur menuiserie
Fenêtres et portes-fenêtres : blanc, blanc cassé, gris perle.
Volets, porte de garage : gris coloré, rouge basque, vert bronze, vert wagon, vert olive, bleu foncé, rouge foncé.
Porte d'entrée : nettoyée et traitée à l'huile de lin ou peinte de la couleur des volets.

5 - CLOTURES (voir annexe 2)

Annexe 4 : Couleurs

Constructions neuves d'inspiration ou à caractère traditionnel

Couleur des enduits

Ocre jaune suivant habitat environnant

Couleur des peintures

Menuiseries :

- éléments en bois, ossature, colombage, avant-toit, bardage, volets, portes de garage : teinte rouge basque, brun foncé, vert wagon, vert olive, gris-vert, gris-bleu, gris-rouge ou blanc.
- Fenêtres : teinte blanche, ivoire, gris perle.

Murs :

- encadrements, chaînes d'angles, bandeaux, génoise, corniche : teinte blanche, ivoire.
- Enduits : teinte sable clair

Travaux de restauration et assimilés

Couleur des enduits

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

Réfection totale : ocre jaune suivant habitat environnant

Couleur des peintures :

Murs : teinte blanche ou sable clair

Décors

- Tableau, encadrements, bandeaux, corniche, génoise, chaînes d'angle : teinte blanche

Menuiseries

- Fenêtres et portes-fenêtres : blanc, blanc cassé, gris perle.
- Volets et portes de garage : gris coloré, rouge basque, vert bronze, vert wagon, vert olive, bleu foncé, rouge foncé.
- Porte d'entrée : nettoyée et traitée à l'huile de lin ou peinte de la couleur des volets.

Annexe 5 : Plantations

Privilégier la plantation d'essences locales

L'utilisation d'essences locales favorise l'intégration paysagère des constructions au milieu environnant. La forme des plantations joue également un rôle important dans cette intégration. Pour toute plantation, on portera donc une grande attention à la palette végétale (basée sur les essences locales), mais également à la forme de leur plantation, qui s'adaptera au site (formes régulières réservées au centre-bourg, formes plus souples dans les extensions, formes ouvertes d'apparence traditionnelle de type haie champêtre ou naturelle dans les autres secteurs – quartiers, zone d'activités...).

→ Palette végétale à privilégier lors des plantations :

- Arbres :

Le chêne pédonculé est l'arbre feuillu spontané prédominant dans l'environnement naturel d'Eugénie-les-Bains. Sa plantation dans tout espace de taille suffisante pour accueillir cette essence majestueuse est recommandée : espaces collectifs de lotissements ou de loisirs, bords de route à caractère champêtre, limites des zones urbanisées....

Autres essences-locales-et-champêtres :

- châtaigniers, érables, tilleuls et essences fruitières, plus petites, bien adaptées à la taille des parcelles d'habitation.
- saules et les aulnes dans les secteurs humides.

Le pin parasol ne sera planté qu'en arbre isolé ou en petits bosquets, mais pas en alignement.

Des essences ornementales pourront compléter la palette végétale:

- chênes rouge d'Amérique, liquidambers, marronniers d'Inde, magnolias ...

- Arbustes :

L'utilisation d'essences locales ou rustiques est souhaitable, car elle perpétue l'identité naturelle du site lors de son urbanisation. Parmi ces essences locales du territoire communal se trouvent :

- aubépines, buis, chèvrefeuilles, cornouillers sanguins, églantiers, érables champêtres, fusains, houx, noisetiers, sureaux... Ces essences fourniront la base arbustive des haies.

Dans les haies pourront également s'inclure, en moindre proportion des arbustes ornementaux rustiques s'intégrant harmonieusement à l'environnement naturel et bâti. Parmi celles-ci se trouvent :

- abélias, amélanchiers, althéas, charmes, cognassiers, seringat, fusains du Japon, lilas, lauriers sauce, loniceras, néfliers, troènes et viornes divers...

Dans les secteurs d'urbanisation de moindre densité (en dehors du bourg principalement), les plantations des limites se feront avec les essences locales uniquement. Les essences plus ornementales seront réservées aux abords immédiats des maisons d'habitation.

- Plantes grimpantes :

Des plantes palissées (rosiers grimpants, chèvrefeuilles, glycines, vignes) pourront s'appuyer sur les clôtures grillagées, venant enrichir en douceur la matérialité de la limite.

- Plantes vivaces :

La plantation de plantes vivaces rustiques comme les iris en pied extérieur de clôture embellit l'espace public. Elle sera favorisée dans toute nouvelle opération d'urbanisation (de type lotissement ...).

NB : Afin de préserver l'identité d'Eugénie-les-Bains et d'éviter toute banalisation du paysage résidentiel, les haies rectilignes d'une seule essence de thuyas, cyprès de Leyland, lauriers palmes ... sont à éviter.

→ **Forme des plantations arbustives** :

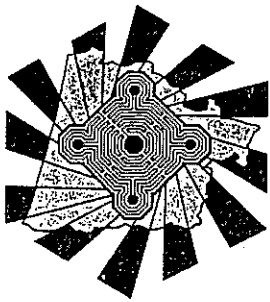
Les végétaux seront plantés sous forme de haies mixtes associant diverses essences caduques et persistantes de la palette végétale ci-dessus en privilégiant les essences caduques.

D'une manière générale, les plantations favoriseront l'harmonie globale du paysage résidentiel en s'inspirant des espaces plantés environnants.

Dans le bourg, les haies taillées n'excéderont pas la hauteur des clôtures. Seuls dépasseront ponctuellement de la hauteur de la clôture de grands arbustes de forme libre

Dans les quartiers, des arbres de haut jet se tiendront à proximité des haies, de manière à faciliter l'intégration champêtre des constructions.

Hors du centre-bourg, afin de préserver le caractère rural ouvert du paysage, un agencement souple des plantations arbustives sera privilégié, ou selon le lieu et l'environnement, le long de la départementale 11 (au lieu-dit Barraqué en particulier), un filtre végétal de type haie champêtre à double étage sera planté.



SERVICE DÉPARTEMENTAL
DE L'ARCHITECTURE
DES LANDES

Bâtiments de France

Décret n° 79-180 du 6 mars 1979,
Loi n° 83-8 du 7 janvier 1983,
Loi n° 83-663 du 27 juillet 1983,
Art. R 126-1 du Code de l'Urbanisme

COMMUNE D'EUGENIE LES BAINS

ANNEXE 1

DESCRIPTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER
Mesures de protection existantes et à prévoir

1 - MONUMENTS ET AUTRES ELEMENTS D'ARCHITECTURE OU DE DECOR INTERIEUR ET SITES

NEANT

2 - NOYAU ANCIEN - CONSTRUCTIONS ANCIENNES ISOLEES

- 2.1 MORPHOLOGIE : . A densifier.
- 2.1.1 - Caractère du site : .
- Bourg créé vers 1862 avec l'église, le grand hôtel et quelques habitations de la rue principale. Les arènes et la mairie sont d'une époque récente. : . Structure semi-discontinue.
- Site ouvert, embryon de structure relativement dense au sein d'une structure agraire, large et d'un habitat dispersé. : . Embryon de village à renforcer.
- 2.1.2 - Mode d'occupation du sol : .
- Caractères généraux : .
- Découpage des parcelles suivant l'évolution de l'habitat. : .
- Subordination du parcellaire en relief ; voies principales suivant les lignes de force du relief. : .

▪ Façade pignon maçonnée	:	
	:	
▪ Façade pignon avec colombage en travée médiane ou porche en retrait	:	. Maisons JEAN BACHE, LANUSSE.
	:	
<u>Hauteurs d'habitation</u>	:	. POS article 10.
	:	
- Bourg :		
R + combles	:	. Hauteur en fonction des constructions voisines ; R + 3 maximum
R + 1	:	
R + 2	:	
R + 3	:	
	:	
- Quartiers :		
R + combles	:	. R + 1 maximum.
R + 1	:	
	:	
<u>Façades</u>	:	
	:	
- Composition : travées multiples (souvent 3), percements alignés	:	. Composition, rythme, échelle.
	:	
- Epiderme	:	. Voir prescriptions annexes 2 et 3.
. Enduit	:	
. Colombage	:	
	:	
<u>Toiture</u>	:	
	:	
- Type courant	:	
	:	
▪ Bourg : 2 ou 4 pentes	:	. Façade sur mur gouttereau.
	:	
▪ Quartiers : - 2 ou 4 pentes pour les maisons de type "bourgeois ou maison de maître	:	. Orientation.
	:	
- 3 pentes pour les fermes avec façade sur pignon	:	. Voir prescriptions.
	:	
- couverture : tuile canal, mécanique	:	. Voir prescriptions.
	:	
- couronnement : corniche, génoise, voligeage sur chevrons	:	. Voir prescriptions.
	:	
<u>Autres éléments typologiques</u>	:	
	:	
- Encadrements de baies moulurés en pierre, en pierre et brique alternée	:	. Voir prescriptions.
	:	
- Volets à barres	:	
	:	

- Cheminées enduites ou en briques pleines :

POS articles U 11, NA 11, NB 11 : . Prendre en considération les caractères principaux.
: . Fiches conseil, prescriptions (annexes 2 et 3).

2.3 INVENTAIRE

- Bourg : rue principale, parcelles n° 78, 79 et 80, maisons du XIXe siècle, combles mansardés, lucarnes, corniche et encadrements de baies moulurés, devanture boutique en bois : . A conserver.

- Quartiers :

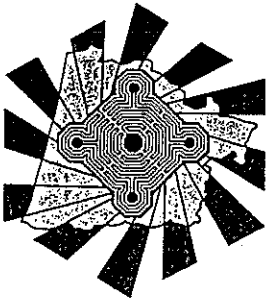
. HOURNERE : . A conserver.
Façade pignon avec encadrement de porte du XVIIe siècle ; corniche, frise terminée par des triglyphes, chapiteaux sur gouttes, piédroits annelés. : . Façade trop restaurée.
: . Porte à conserver.

. Château LABORDE XIXe siècle : . A conserver.
Pavillon à deux tourelles, parc avec chapelle, bâtiments annexes. :

. Ferme GARRALON, habitat typique du Tursan. : . A conserver.

3 - SITES

. Parc du grand hôtel : . A conserver parcelles n° 81 - 100.



SERVICE DÉPARTEMENTAL
DE L'ARCHITECTURE
DES LANDES

Bâtiments de France

ANNEXE 2

COMMUNE DE : EUGENIE LES BAINS

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS NEUVES
D'INSPIRATION OU A CARACTERE TRADITIONNEL

1 - ADAPTATION AU SOL

- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse.
- Orienter la maison suivant les lignes de force du relief ou la voie d'accès à la parcelle, le faitage pouvant être perpendiculaire ou parallèle à ces éléments. Faire en sorte que la façade pignon ou d'entrée soit tournée vers l'Est.
- Les modelages du sol d'assiette seront limités de façon à ce que le niveau fini à l'intérieur de la maison soit au maximum à plus ou moins 0,60 m par rapport au niveau du terrain naturel.
- Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est absolument proscrit.
- Le boisement existant sur la parcelle devra être au maximum conservé. Les destructions devant être compensées dans la mesure du possible par des essences locales.

2 - VOLUMETRIE

- Les constructions devront présenter une simplicité de forme et une unité des matériaux.
- Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faitage, pente des toitures, alignement des façades, continuité des matériaux de finition).
- Une large toiture devra contenir le volume habitable de la construction : les excroissances en toiture (type "chien assis" ou autres petits volumes habitables), sont proscrits.

3 - COUVERTURE

3.1 - HABITATION

- Tuile canal neuve en gorge, de récupération ou de teinte vieillie en chapeau.
- Tuile canal terre cuite de teinte rouge ou tuile autre d'aspect équivalent ; panachage de couleurs avec des tuiles neuves proscrit.
- Tuile romane en terre cuite à dominante rouge (et non méridionale).

- Support amiante-ciment de teinte tuile toléré (et non gris). Au droit des avant-toits, la sous-face de ce support sera camouflée par un voligeage jointif ; au droit de l'égout, le support devra être prolongé par une rangée de tuiles canal vieilles en gorge.
- Pente de 40 à 60 %.
- Faitage en tuiles canal posées suivant le sens des vents dominants.
- Tuile plate à dominante rouge ou vieillie pour toiture à très forte pente ; panachage en tuiles neuves proscrit.
- Lucarnés possibles pour toitures à très forte pente.
- Géométrie des toitures : voir typologie : annexe 1.

3.2 - DEPENDANCES

- Tuile creuse ou plate idem habitation ou suivant typologie (annexe 1).
- Amiante-ciment de teinte tuile ou verte pour une zone forestière.

3.3 - AVANT-TOITS

- Saillie de 40 à 50 cm.
- Voligeage jointif sur chevrons (et non lambris).
- Chevrons apparents ; caissons horizontaux exclus.
- Plancher de rive horizontale limitée à la hauteur des chevrons.
- Plancher de rive suivant le rampant, protégée par une tuile bâtie (et non du zinc).

3.4 - CHEMINEE

- Enduite ou en briques pleines apparentes ; de bonne proportion, sans aspirateur statique, sans plaque de béton sur potelets ; éventuellement les gros conduits peuvent être couverts de quelques tuiles canal de courant ou chapeau métallique.

4 - FACADE - AUVENT - APPENTIS - DECOR SAILLANT

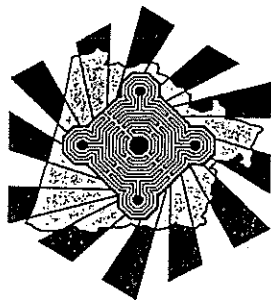
- Façade plate sans retrait, ni saillie.
- Façade sur mur gouttereau en milieu urbain.
- Porche médian en retrait, uniquement en R de C, sur façade pignon.
- Auvent sur la façade pignon exclu.
- Appentis suivant le rampant de la toiture sauf en façade principale.
- Poteaux de section moyenne 20 x 20, pouvant être augmentée pour des hauteurs supérieures à 3,00 m.
- Les décors saillants de petites dimensions sont à éviter (avant-toit au-dessus de chaque ouverture, bandeaux de forte saillie, placages divers...).

5 - OUVERTURES

- Porte d'entrée : 80 ou 90 x 225 ou 215
- Portes-fenêtres : 120 ou 140 x 225 ou 215
- Fenêtres : 100 x 145 - 100 ou 120 x 155.

5.1 - TRAITEMENT

- Calibrer les fenêtres de façon à ce qu'elles soient plus hautes que larges.
- Différencier les petites fenêtres, abaisser leurs linteaux.
- Ouvertures verticales et non horizontales.



SERVICE DÉPARTEMENTAL
DE L'ARCHITECTURE
DES LANDES

Bâtiments de France

ANNEXE 3

COMMUNE DE : EUGENIE LES BAINS

RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES POUR TRAVAUX DE RESTAURATION ET ASSIMILES
(prendre également en compte les constructions et sites répertoriés en annexe 1)

1 - COUVERTURE

1.1 - HABITATION

- Tuile canal neuve en gorge, de récupération ou de teinte vieillie en chapeau.
- Tuile canal terre cuite de teinte rouge ou tuile autre d'aspect équivalent ; panachage de couleurs avec des tuiles neuves proscrit.
- Support amiante-ciment : voir annexe 2.
- Pour une réfection partielle de couverture : mettre en oeuvre la même tuile que celle qui est conservée.

1.2 - DEPENDANCES (voir annexe 2)

1.3 - AVANT-TOITS

- Corniche : la couverture devra être alignée au droit de la corniche, sans débordement ; conserver la même saillie de toiture sur les faces dépourvues de corniche. Le support amiante-ciment, s'il existe, ne doit en aucun cas être apparent.
- Génoise : généralement à 2 rangs, réalisés en tuiles canal. Alignement de la toiture dito corniche.
- Traitement des avant-toits en charpente : voir annexe 2.

1.4 - CHEMINEE (voir annexe 2)

2 - OUVERTURES

2.1 - FENETRES ET PORTES-FENETRES

- Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes sur une même façade.
- Proportion verticale : hauteur égale ou supérieure à 1,5 largeur.
- Volets à lames verticales retenues par barres, sans écharpe.
- Appui saillant en béton exclu : reprendre modèle des appuis anciens.
- Tableaux d'une profondeur maximale de 23 cm.
- Encadrement régulier, d'une largeur constante.

2.2 - PORTES D'ENTREE, DE GARAGE

- Porte d'entrée à panneaux pleins ou à panneau supérieur vitré protégé par une grille en fer forgé ou en fonte.
- Porte de garage, à 2 vantaux, à lames verticales de différentes largeurs à l'exclusion de toute porte métallique ou à panneaux bois standardisés.

2.3 - GARDE-CORPS, MARQUISE

- Garde-corps : reprendre les modèles locaux anciens ; barreaudage vertical droit en ferronnerie.
- Balcon saillant à créer : exclu.
- Marquise en ferronnerie au-dessus porte d'entrée uniquement pour habitations de type urbain.

3 - ENDUITS

- 3.1 - Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- 3.2 - Mortier de chaux aérienne ou hydraulique naturelle, sable blond de carrière et sable de rivière à l'exclusion de ciment. Finition : taloché, tiré et lissé à la truelle, brossé ou finement gratté.
 - Les enduits doivent être faits de façon à se trouver au nu des pierres appareillées, sans surépaisseur.
- 3.3 - Enduit tyrolien, enduit écrasé, jeté truelle, enduit plastique exclus.
- 3.4 - Couleur des enduits : ocre jaune.
- 3.5 - Rejointoiement : abondant et beurré, serré et gratté ou brossé avant prise. Seul le nu extérieur des moellons doit affleurer.
- 3.6 - Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.
 - Parties concernées : façades appareillées, chaînes d'angles, bandeaux, corniches, encadrements.

4 - PEINTURE

- 4.1 - Badigeon, sur support mortier de chaux exclusivement, taloché ou lissé à la spatule.
 - Badigeon à trois couches à la chaux aérienne, fixée à 7 % d'alun ou de compactuna, 1ère couche blanche, couches suivantes colorées par ocres naturels ou oxydes métalliques.
- 4.2 - Peinture sur murs : teinte blanche ou sable clair.
 - Décors : tableaux, encadrements, bandeaux, corniche, génoise, chaînes d'angles : teinte blanche.
- 4.3 - Peinture sur menuiserie
 - . Fenêtres et portes-fenêtres : blanc, blanc cassé, gris perle.
 - . Volets, porte de garage : gris coloré, rouge basque, vert bronze, vert wagon, vert olive, bleu foncé, rouge foncé.
 - . Porte d'entrée : nettoyée et traitée à l'huile de lin ou peinte de la couleur des volets.

5 - CLOTURES (voir annexe 2)

- Appui limité à la largeur de la baie et de très faible saillie (appui béton commun exclu).
- Encadrement régulier de largeur constante.
- Tableaux d'une profondeur maximale de 23 cm.
- Linteaux en placage bois ou pierre, exclus ; forme droite et non courbe.
- Volets bois à lames verticales à barres, sans écharpe en Z.
- Vitrages à grands carreaux.
- Porte de garage à lames verticales, à 2 ou 4 vantaux sans oculus.

5.2 - GARDE-CORPS, MARQUISE

- Balcons exclus ; balconnets de faible saillie possible en milieu urbain.
- Barreaudage vertical droit (en bois ou en ferronnerie) possible dans l'épaisseur des murs.

6 - EPIDERME

6.1 - HABITATIONS

- 6.1.1 - Enduit au mortier de chaux hydraulique naturelle et sable teinté ou enduit de substitution d'aspect équivalent.
Finition : taloché, brossé ou finement gratté.
Réaliser autour des baies des encadrements au mortier lissé avec une légère saillie (largeur moyenne 18 cm).
- 6.1.2 - Enduit tyrolien, enduit écrasé, jeté truelle, enduit plastique : exclus.
- Enduit finement gratté toléré.
- 6.1.3 - Couleur des enduits : ocre jaune suivant habitat environnant.

6.2 - DEPENDANCES

- Enduit idem habitation.
- Bardage de bois et non métallique.
- Bardage vertical en planches de différentes largeurs.

7 - PEINTURE

7.1 - MENUISERIES

- Eléments en bois, ossature, colombage, avant-toit, bardage, volets, portes de garage : teinte rouge basque, brun foncé, vert wagon, vert olive, gris-vert, gris-bleu, gris-rouge ou blanc.
- Fenêtres : teinte blanche, ivoire, gris perle.

7.2 - MURS

- Encadrements, chaînes d'angles, bandeaux, génoise, corniche : teinte blanche, ivoire.
- Enduits : teinte sable clair.

8 - CLOTURES

8.1 - MILIEU URBAIN ANCIEN (excepté l'habitat pavillonnaire)

- Mur bahut de 1,00 m de haut en moyenne, éventuellement surmonté d'une grille en ferronnerie (grillage exclu) doublé ou non d'une haie vive.
- Mur de clôture de 1,50 m de haut en moyenne avec chaperon plat ou arrondi.
- Piliers de portails maçonnés, de l'épaisseur des murs 30 x 30 en moyenne.
- Portail en bois, à lames verticales de différentes largeurs.
- Portail en ferronnerie, barreaudage vertical droit.
- Les coffrets EDF-GDF-TELECOM - boîte aux lettres seront encastrés dans la maçonnerie des murs bahuts.

8.2 - MILIEU RURAL

- Haie vive d'essences locales et à feuillage caduque ou persistant, doublée intérieurement de grillage galvanisé.
- Clôture en bois composée de poteaux et de lisses horizontales.
- Enclos de ferme : mur bahut de 1,30 m de haut en moyenne avec chaperon arrondi.