

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA MISE EN CONCORDANCE DU LOTISSEMENT
AUGISTROU AVEC LE PLUI**

SOMMAIRE DES ANNEXES AU RAPPORT DE PRESENTATION

ANNEXE n° 1 :Décision du tribunal administratif de Pau du 30/10/2020

ANNEXE n° 2 :Arrêté du Maire du 23/12/2020 relatif à l'ouverture de l'enquête publique.

ANNEXE n° 3 :Cahier des charges du lotissement avec arrêté préfectoral et plans annexés

ANNEXE n° 4 :délibération du Conseil Communautaire du 12 décembre 2019 approuvant le PLUI

ANNEXE n° 5 :extrait du rapport de présentation du PLUI

ANNEXE n° 6 :Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

ANNEXE n° 7 : extrait plan de zonage réglementaire + règlement écrit du PLUI

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE PAU

29/10/2020

N° E20000073 /64

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire

CODE : 1

Vu enregistrée le 13/10/2020, la lettre par laquelle la Commune de Mont-de-Marsan demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

La mise en compatibilité d'un cahier des charges d'un lotissement de la commune de Mont de Marsan avec le plan local d'urbanisme intercommunal ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2020 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Gérard VOISIN est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au Maire de la Commune de Mont-de-Marsan et à M. Gérard VOISIN.

Fait à Pau, le 29/10/2020

La Présidente,

Valérie QUEMENER

| | |
|------------------------------------|---|
| VILLE DE MONT DE MARSAN | ARRETE DU MAIRE N° 2020/12/3065 |
|------------------------------------|---|

| | |
|--|--|
| SERVICE EMETTEUR | OBJET : |
| Pôle : technique Service : aménagement Régie : | ARRÊTÉ RELATIF A LA MISE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE POUR LA MISE EN CONCORDANCE DU LOTISSEMENT AUGISTROU AVEC LE PLUI |
| | Nomenclature Acte : 2.1 documents d'urbanisme |

Le Maire de la Ville de Mont de Marsan,

Vu le code général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 142-11 et L142-19 et suivants, relatifs au plan local d'urbanisme, ainsi que les articles L. 153-19 et suivants relatifs à l'enquête publique;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants et R123-1 et suivants relatifs à l'organisation de l'enquête publique,

Vu l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques de dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du Code de l'Environnement,

Vu l'approbation du Plan Local d'Urbanisme par délibération du Conseil Communautaire en date du 12 décembre 2019

Vu la décision n° E20000073/64 du 30/10/2020 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Pau désignant Monsieur Gérard VOISIN chargé de conduire l'enquête publique relative à la mise en concordance du lotissement AUGISTROU avec le PLUI

Vu le dossier de mise en concordance soumis à enquête,

Considérant qu'il n'y a pas lieu de consulter la Mission régionale d'autorité environnementale,

Après avoir consulté le commissaire d'enquêteur,

ARRETE

Article 1 : Dans les formes prescrites par la loi, il sera procédé à une enquête publique portant sur la mise en concordance du lotissement AUGISTROU avec le PLUI

Cette enquête publique se déroulera pendant une durée de 33 jours, du **lundi 18 janvier 2020 (9H00) au vendredi 19 février 2020 (16H30) inclus**. Elle pourra être prolongée d'une durée de 15 jours au maximum sur décision du commissaire enquêteur.

A l'issue de cette enquête publique, la mise en concordance du lotissement AUGISTROU sera décidée par arrêté du Maire après délibération du Conseil Municipal

Article 2 : Cette enquête publique concerne uniquement le périmètre du lotissement AUGISTROU sis avenue de Villeneuve à Mont de Marsan

Article 3 : Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Pau, par ordonnance n° E20000073/64 du 30/10/2020, a désigné Monsieur Gérard voisin domicilié à DAX en tant que commissaire enquêteur

Article 4 : Le dossier de mise en concordance du lotissement AUGISTROU avec le PLUI de Mont de Marsan Agglomération soumis à enquête publique et un registre d'enquête, seront mis à disposition, sur support papier, et sur support électronique pendant toute la durée de l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture au public, dans les lieux suivants :

Au siège principal de l'enquête publique, aux heures d'ouverture habituelles : Pôle Technique Mutualisé, les lundis, mardis, mercredis et jeudis de 8H30 à 12H00 et de 13H30 à 17H30, et les vendredis de 8H30 à 12H00 et de 13H30 à 16H30, au 8 rue du Maréchal Bosquet à Mont de Marsan,

Le dossier dématérialisé sera mis à disposition sur le site de la mairie :rubrique « ma ville » puis « urbanisme »

Article 5 : Outre les annotations sur le registre d'enquête, les observations, propositions, contre-propositions pourront être également adressées par Courrier au commissaire enquêteur au siège principal de l'enquête publique. La correspondance doit être adressée à l'adresse suivante :

« A l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur »
Pôle Technique Mutualisé
8 rue du Maréchal Bosquet
40000 MONT DE MARSAN

L'enveloppe devra indiquer la mention «*Enquête publique- Ne pas ouvrir* ».

Les courriers réceptionnés seront visés et joints au registre d'enquête dédié à cet effet par le commissaire enquêteur.

Email à l'adresse suivante dédiée à cette enquête publique (rappeler le nom de l'enquête dans l'objet du mail) : enquete-publique@montdemarsan-agglo.fr

Article 6 : Afin d'assurer la sécurité de chacun, le protocole sanitaire en vigueur en Mairie de Mont de Marsan sera observé. Les mesures barrières et de distanciation physique seront observées, le port du masque sera exigé, du gel hydro alcoolique sera mis à disposition et le nettoyage du poste informatique à l'aide de produits désinfectants sera assuré de façon régulière.

Article 7 : le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations au pôle technique mutualisé lors des permanences suivantes :

- Le lundi 18 janvier 2020 de 9h00 à 12h00

- Le mercredi 3 février 2020 de 9h00 à 12h00 (permanence téléphonique avec prise de rendez-vous préalable au 05 58 05 32 32)

- Le vendredi 19 février 2020 de 13h30 à 16h30

Article 8 : A l'expiration du délai de l'enquête publique prévu à l'article 1 du présent arrêté, le registre sera clos par le commissaire enquêteur.

Le registre sera ensuite transmis par le Maire de Mont de Marsan au commissaire enquêteur.

Ce dernier transmettra sous huitaine, le procès-verbal des observations issues de l'enquête publique au Maire de Mont de Marsan, qui pourra répondre dans un délai maximum de quinze jours au commissaire enquêteur.

Ce dernier remettra son rapport et ses conclusions motivées et avis, au plus tard trente jours après la fin de l'enquête publique.

Article 9 : A l'issue de l'enquête publique, une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée à la Préfète des Landes et à la Présidente du Tribunal Administratif de Pau.

Les rapports et les conclusions motivées du Commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, pendant un an, au Pôle technique Mutualisé de Mont de Marsan et sur le site internet de la ville rubrique « ma ville » puis « urbanisme »

Article 10 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête comprenant les indications comprises dans la présente décision sera publié par voie de presse, quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux habilités, diffusés dans le Département des Landes. Il sera également diffusé sur le site internet de la ville et l'information sera communiquée via les panneaux lumineux.

Cet avis au public sera également effectué par voie d'affichage, au moins quinze jours avant le début de l'enquête, en Mairie, au pôle Technique Mutualisé et sur les lieux, à proximité du lotissement Augistrou.

Il sera justifié de l'accomplissement de ces formalités par un certificat du Président et du Maire.

Un extrait des journaux dans lesquels aura été publié l'avis sera annexé au dossier soumis à l'enquête :

- avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion ;
- au cours de l'enquête en ce qui concerne la deuxième insertion.

Article 11 : Identité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées :

Monsieur Charles DAYOT
Maire de Mont de Marsan
Pôle technique Mutualisé
8 rue du Maréchal Bosquet
40000 MONT DE MARSAN
05 58 05 32 32 (demander Madame Sandra LADEVEZE)

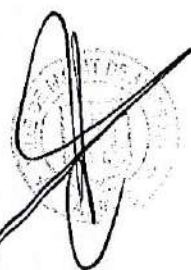
Article 12 : Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, dans les conditions prévues au Code des Relations entre le Public et l'Administration (livre III pour la communication des documents administratifs), obtenir communication des dossiers soumis à l'enquête publique auprès de Mont de Marsan dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Article 13 : Une ampliation du présent arrêté sera adressée au Commissaire enquêteur, à la Préfète du Département et à Madame la Présidente du Tribunal administratif de Pau.

Article 14 : Le Directeur Général des Services, sera chargé, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié aux intéressés et inscrit au recueil des actes administratifs.

Fait à Mont de Marsan, le 23/12/2020

Charles DAYOT
Maire de Mont de Marsan



Date d'affichage :
Date de notification :
identifiant unique :

Le présent arrêté peut, s'il est contesté dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de son affichage ou de sa notification aux intéressés faire l'objet des recours suivants :
- recours administratif gracieux auprès de mes services,
- recours contentieux pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Pau
(par courrier ou par la plateforme www.telerecours.fr).



Pardevant Me Pierre PINATEL, notaire à Mont-de-Marsan (Landes)
soussigné,

A COMPARU :

Madame Yvette BERTHOME, sténo-dactylographe, épouse de Monsieur
Claude LAPORTE avec lequel elle demeure à Mont-de-Marsan, résidence du
Peyrouat,

Laquelle, a, par ces présentes, déposé à Me PINATEL, notaire
soussigné, et l'a requis de mettre au rang de ses minutes à la date de
ce jour, afin qu'il en soit délivré tous extraits ou expéditions qu'il
appartiendra, les pièces ci-après :

- 1°- Le cahier des charges du lotissement créé par Monsieur
AUGISTROU à Mont-de-Marsan.
- 2°- L'arrêté préfectoral du onze Mai mil neuf cent soixante sept
autorisant ce lotissement.
- 3°- Les plans de masse et de situation dudit lotissement.

Le terrain loti est situé sur le territoire de la commune de
Mont-de-Marsan, quartier St-Médard, en bordure de la route de Villeneuve
à Mont-de-Marsan et figure sur le plan cadastral de ladite commune sous
les numéros 166p, 167p, 189p de la section P, d'une superficie totale
de : dix huit mille cent cinquante mètres carrés (18.150 m2).

Ces pièces sont demeurées ci-annexées après mention.

- DONT ACTE -

Fait et passé à Mont-de-Marsan,
En l'Etude,
L'An mil neuf cent soixante sept,
Le premier juin

Lecture faite, la comparante a signé avec le notaire.-

la compare

Y. Lafont

Mont-de-Marsan (A. G.)
 le 8 Juin 1967 N° 356 1072 N° 130
 dix ans
 no

amf



LOTISSEMENT M. AUGISTROU

---:---:---:---:---:---:---

CHAPITRE I

Article 1er: objet du présent règlement

Le présent règlement a pour but de définir les charges, obligations et droits afférents du lotissement créé, tel qu'il figure au plan général de division et d'aménagement ci-joint.

Les dispositions contenues feront loi entre les parties vendeuses et les différents acquéreurs.

Le présent règlement est imposable non seulement aux acquéreurs mais à leurs héritiers ou ayant-droit à quelque titre que ce soit.

Il doit obligatoirement en être fait mention dans tout acte de vente tant par le lotisseur originaire que par les acquéreurs successifs.

Article 2 : Origine de propriété

Le terrain figurant sur le plan annexé appartient à Monsieur AUGISTROU en vertu d'un acte de succession déposé en l'Etude de Maître PINATEL, Notaire à Mont-de-Marsan.

Article 3 . Désignation du terrain loti

Le terrain dont il s'agit est situé sur le territoire de la commune de Mont-de-Marsan, quartier St-Médard, en bordure de la route de Villeneuve à Mont-de-Marsan et figure sur le plan cadastral de la dite commune sous les N^{os} 166p-167p-189p de la section. P.

Il est limité :

- au Nord à propriété restant à M. AUGISTROU
- à l'Est à route à ~~Mont-de-Marsan~~ ^{Mont-de-Marsan} à Usine d'incinération des ordures.
- au Sud à la route départementale de Mt-de-Marsan à Villeneuve
- à l'Ouest à propriété restant à M. AUGISTROU

Tel que le dit immeuble existe, s'étend, se poursuit et compte en toutes circonstances, droits et dépendances sans aucune exception ni réserve.

Article 4 - Servitudes générales

Sauf stipulation contraire du présent règlement, toutes les dispositions du programme d'aménagement de la ville de Mont-de-Marsan sont applicables au lotissement



CHAPITRE II

Article 5 - Voie existante

Les parcelles faisant l'objet du présent lotissement sont desservies par la route départementale de Mont-de-Marsan à Villeneuve de Marsan.

Article 6 - Interdiction d'ouvrir des voies nouvelles

Il est interdit aux acquéreurs d'ouvrir sur leur terrain d'autres voies, accès ou passage que les voies prévues au lotissement.

Article 7 - Les travaux d'aménagement

Il n'y a pas de ~~autres~~ travaux que la canalisation d'eau potable.

CHAPITRE III PARCELLAIRE

Article 8

Le terrain dont il s'agit est divisé en 4 lots tels que lesdits lots figurent sur le plan de division ci-joint.

Article 9 - Acceptation du parcellaire

Tout acquéreur d'une ou plusieurs parcelles accepte leur forme et leur contenance telle qu'elle figure au plan ci-joint.

Article 10 - Bornage, prise de possession

Les différentes parcelles seront bornées par le lotisseur aux frais de l'acquéreur. Tout acquéreur peut provoquer un mesurage contradictoire dans le *mois* de la signature de l'acte. Si le mesurage fait ressortir une différence de surface, il n'aura pas droit à résiliation de la vente, mais à condition d'en formuler la demande avant expiration du délai susvisé, à une diminution proportionnelle du prix de vente.

L'acquéreur prend le lot en l'état où il se trouve, le jour de la vente, sans pouvoir prétendre à une diminution de prix, ou d'une indemnité en raison dudit état.

Article 11 - Interdiction d'extraire

Il est interdit à tout acquéreur d'ouvrir dans son lot des carrières ou fouilles pour l'extraction des matériaux ou produits en vue de leur utilisation sur place ou de leur vente.

Article 12 - Modification du nivellement

Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra pas être modifié de façon sensible, en tous cas des mouvements ne pourront avoir

pour effet, soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui, normalement, n'auraient pas dû prendre cette direction.



Article 13 - Entretien

L'acquéreur d'un lot devra entretenir constamment la partie du jardin située entre les voies et son habitation, ainsi que celle qui sépare cet immeuble des parcelles voisines. Ainsi dans ces portions de terrain, il ne pourra être constitué aucun trou dit "à fumier" ou dépôt d'immondices.

CHAPITRE IV - BATIMENTS

Article 14 - Conditions préalables

Aucune construction ne pourra être édifiée sans la délivrance, par l'autorité compétente, d'un permis de construire dans les conditions fixées au titre VII du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation (Décret 54 766 du 26 juillet 1954 et textes subséquents).

Article 15 - Nature des constructions

Les terrains lotis étant uniquement destinés à la construction d'immeubles d'habitation, il est interdit d'y édifier des ateliers, usines, compris ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, ainsi que tout établissement de quelque nature que ce soit pouvant causer une gêne au voisinage

Article 16 - Implantation des immeubles d'habitation

Aucune construction ne pourra être édifiée dans le lotissement en dehors des emplacements figurés au plan visé à l'article 1er.

Article 17 - Hauteur des constructions

Les constructions principales ne pourront compter qu'un étage droit au-dessus du rez-de-chaussée.

Le niveau de ce rez-de-chaussée ne pourra excéder de plus de 40 cm le niveau le plus élevé du sol naturel le long de la construction.

Article 18 - Densité d'habitation

Il ne pourra y avoir qu'un seul logement par lot.

Article 19 - Implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives

Compte tenu des dispositions visées à l'article 16 précédent, les immeubles d'habitation ne pourront être édifiés qu'en arrière de l'alignement des voies aux distances indiquées au plan de masse, et à moins de 4 mètres des limites séparatives, sous réserve de l'observation des règles de prospect.



Article 20 - Dispositions afférentes au gros oeuvre de construction

Aucun type de construction particulière n'est imposé.

Cependant, dans le but de constituer une unité de structure et de composition, les constructions à édifier devront s'inspirer de l'architecture régionale.

En particulier, les couvertures devront être obligatoirement en tuile canal ou similaire. Par ailleurs, en aucun cas, il ne pourra être édifié de construction démontable ou non, en bois, en tôle, ou matériaux de remplacement de fortune.

Les imitations de matériaux, faux pan de bois, faux moellons, faux marbre, fausse brique, etc... sont interdites.

Les matériaux tels que les briques creuses et les agglomérés ne pourront rester apparents, les enduits alors exécutés seront obligatoirement de tonalité claire.

Article 21 - Modification apportée aux constructions

Il ne pourra être apporté après l'édification des constructions originaires pour lesquelles le permis de construire aura été octroyé, aucune modification si petite soit-elle, à l'aspect d'ensemble des constructions, et en particulier à celui des façades, sans avoir obtenu au préalable, le permis de construire.

Article 22 - Bâtiments annexes

Aucune construction hétéroclites et aucun dépôt, ne pourront être faits dans les jardins.

Les bâtiments annexés, lorsqu'ils ne forment pas corps avec l'immeuble principal, devront être édifiés au fond des parcelles, à une distance de 4 mètres des limites séparatives, et à plus de 5 mètres de la construction principale.

Les bâtiments annexes ne pourront en aucun cas comporter une pièce d'habitation.

Les matériaux employés seront les mêmes que ceux des habitations

L'édification de ces annexes devra faire l'objet d'un permis de construire.

Leur hauteur totale ne pourra excéder 3,50 m et la plus grande dimension, dépasser 10 mètres.



Article modifié (non voté)

Les annexes non entièrement formées, devront être masquées à la vue du passant par des plantations d'arbres, arbustes à feuilles persistantes.

En aucun cas, il ne pourra y avoir plus d'un bâtiment annexe par lot, et sa surface ne devra pas dépasser 50 mètres carrés.

Les porcheries, étables, écuries, poulaillers et clapiers sont en particulier interdits.

Article 23 - Obligation de raccordement aux réseaux généraux

Les acquéreurs seront obligatoirement tenus de raccorder leurs immeubles aux installations d'eau et d'électricité.

Article 24 - Ramonage des cheminées

Le ramonage des cheminées devra être effectué régulièrement au moins une fois l'an.

CHAPITRE V - CLOTURES

Article 25 - Obligation de clore

Tout propriétaire devra clore sa parcelle dans les conditions fixées ci-après dans un délai de un an à dater de l'acquisition.

Article 26 - Clôture en bordure des voies

Les clôtures en bordure du chemin communal seront constituées par un mur bahut de 0,30m de hauteur non compris fondation, surmonté d'une grille ou treillage, de façon que l'ensemble n'ait pas moins de 1 m, ni plus de 1,50 m de hauteur au-dessus du sol.

Article 27 - Clôture sur les limites séparatives

Sur les limites séparatives, les clôtures seront établies en mitoyenneté. Elles pourront être édifiées comme celles sur rue ou constituées en fil de fer lisse, grillage ou haie, ces clôtures n'excelleront pas 1m,50 de hauteur.

Dans la marge de reculement sur rue, elles ne dépasseront pas la hauteur de la clôture sur rue.

Article 28 - Interdiction

L'emploi du fil de fer à ronce artificielle est rigoureusement interdit.

Article 29 - Haies

Des plantations formant haie continue pourront être établies le long des clôtures, elles devront être entretenues à une hauteur ne dépassant pas celle des clôtures.

CHAPITRE VI - PLANTATION



Article 30 - Dispositions relatives aux marges de reculement sur la voie

Les marges de reculement réservées le long des voies devront être traitées en jardin d'agrément, et affectées de fleurs, aux arbustes ou aux arbres, à l'exclusion de toute culture potagère.

Le sol pourra être soit gazonné, soit dallé, sable ou gravillonné. Ces espaces seront soigneusement entretenus.

Article 31 - Plantation d'arbres

Les plantations d'arbres fruitiers ou autres ne pourront être faites qu'en observant les règles prescrites par la loi, les usages locaux et les règlements, tant pour la distance, que pour la hauteur ou l'essence des arbres plantés.

Article 32 - Potagers

Le surplus des lots pourra être utilisé à usage de terrain potager et sera convenablement entretenu.

CHAPITRE VII - EVACUATION DES EAUX ET MATIERES USEES

Article 33 - Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront évacuées vers un puits absorbant.

Article 34 - Eaux et matières usées

Chaque immeuble comportera une fosse septique avec tranchée filtrante d'un modèle agréé.

Le puits à fond perdu est interdit par le règlement sanitaire départemental.

Article 35 - Entretien

Le propriétaire de chaque immeuble construit, devra surveiller et entretenir son installation sanitaire, en particulier, devra veiller au bon usage des W.C., et au bon état de fonctionnement de la fosse septique et de la tranchée filtrante.

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 36 - Interdiction de publicité et d'affichage

Il est interdit de louer pour publicité ou affichage, ou d'employer à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions.

Article 37 - Séchage du linge

Le séchage du linge devra se faire dans le jardin arrière. En aucun cas, il ne devra être mis du linge à sécher sur les clôtures et aux fenêtres.



Article 38 - Obligation de contracter assurances

Les propriétaires sont tenus de contracter une assurance incendie pour les bâtiments construits sur leur parcelle.

Lorsqu'un bâtiment est édifié en mitoyenneté avec celui d'un autre propriétaire, une assurance "dégâts des eaux" doit en outre être contractée, couvrant également les recours des voisins.

Article 39 - Recours des propriétaires

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits des lotisseurs. Il peut exiger directement de tout autre propriétaire l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci serait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaire doit se vider directement entre eux, dans que, jamais et sous aucun prétexte, les lotisseurs puissent être mis en cause.

Article 40 - Impôts

Les acquéreurs paieront les impôts et contributions de toutes natures afférentes aux terrains acquis par eux, à compter du jour de leur entrée en jouissance.

Article 41 - Remise des titres de propriété

Les lotisseurs ne remettront aux acquéreurs aucun ancien titre de propriété, mais du seul fait des ventes qui leur seront consenties, les acquéreurs seront subrogés dans les droits des lotisseurs pour se faire délivrer personnellement et à leurs frais, tous extraits et expéditions d'acte concernant les lots par eux soumis.

Article 42 - Election de domicile

Pour l'exécution des clauses du présent règlement, les lotisseurs font élection de domicile en l'Etude de Maître PINATEL Notaire, et en l'étude de maître LATOU Notaire dépositaires dudit règlement.

Vu pour être annexé
à notre arrêté en date de ce jour
Mont-de-Marsan, le 11 MAI 1967

Le Préfet,
Pour le Préfet, et par délégation
L'Ingénieur en Chef,

Signé : R. BENQUET

Pour ampliation
Le Chef du Service Construction
et Architecture

R. HISMANN

A R R E T E

DOE 67 412 J

autorisant la création du lotissement
AUGISTROU à MONT-de-MARSAN

Lotissement n° 1498



LE PREFET DES LANDES
Officier de la Légion d'Honneur,

- VU le Code de l'Urbanisme et de l'habitation ;
- VU le décret n° 58-1466 du 31 décembre 1958 relatif aux lotissements ;
- VU les ordonnances n° 58-1447 et 1448 du 31 décembre 1958 ;
- VU le décret n° 59-898 du 28 Juillet 1959 et notamment son article 7 ;
- VU la demande présentée par M. AUGISTROU, demeurant à MONT-de-MARSAN, qui sollicite l'autorisation de créer le lotissement d'un terrain dont il est propriétaire à MONT-de-MARSAN, quartier St-Médard ;
- VU le récépissé de dépôt du dossier en mairie en date du 7 Mars 1967 ;
- VU les plans de situation et de distribution du terrain dont le lotissement est envisagé ;
- VU le cahier des charges du lotissement ;
- VU l'avis émis le 9 Mars 1967 par le Maire de MONT-de-MARSAN ;

A R R E T E

Article 1er : Est approuvé le projet présenté par M. AUGISTROU en vue d'être autorisé à créer le lotissement d'un terrain lui appartenant à MONT-de-MARSAN quartier St Médard, sous les réserves suivantes :

- Le deuxième alinéa de l'article 22 du cahier des charges est annulé et remplacé par le texte suivant :

"les bâtiments annexes, lorsqu'ils ne feront pas corps avec l'immeuble principal, seront édifiés aux emplacements figurés au plan visé à l'article 1er"

- L'éclairage public sera réalisé par la pose de 2 foyers lumineux à la charge du lotisseur.

Article 2 : le lotissement objet de la présente décision, comporte 4 lots, numérotés de 1 à 4, tels qu'ils figurent aux pièces et plans ci-dessus visés qui resteront annexés au présent arrêté.

Article 3 : MM. le Secrétaire Général des Landes, le Directeur Départemental de l'Equipement, le Maire de MONT-de-MARSAN sont chargés, chacun en ce qui concerne de l'exécution du présent arrêté.

MONT-de-MARSAN, le 11 MAI 1967
Pour le Préfet et par délégation,
l'INGENIEUR EN CHEF DES PONTS & CHAUSSEES
Directeur Départemental de l'Equipement

Pour ampliation
Le Chef du Service Construction
et Architecture

BENQUET

Signé : R. BENQUET



VILLE DE MONT DE MARSAN.

PLAN

LOTISSEMENT.

M^r AUGISTROU

Vu pour être annexé
à notre arrêté en date de ce jour
Mont-de-Marsan, le 11 MAI 1967

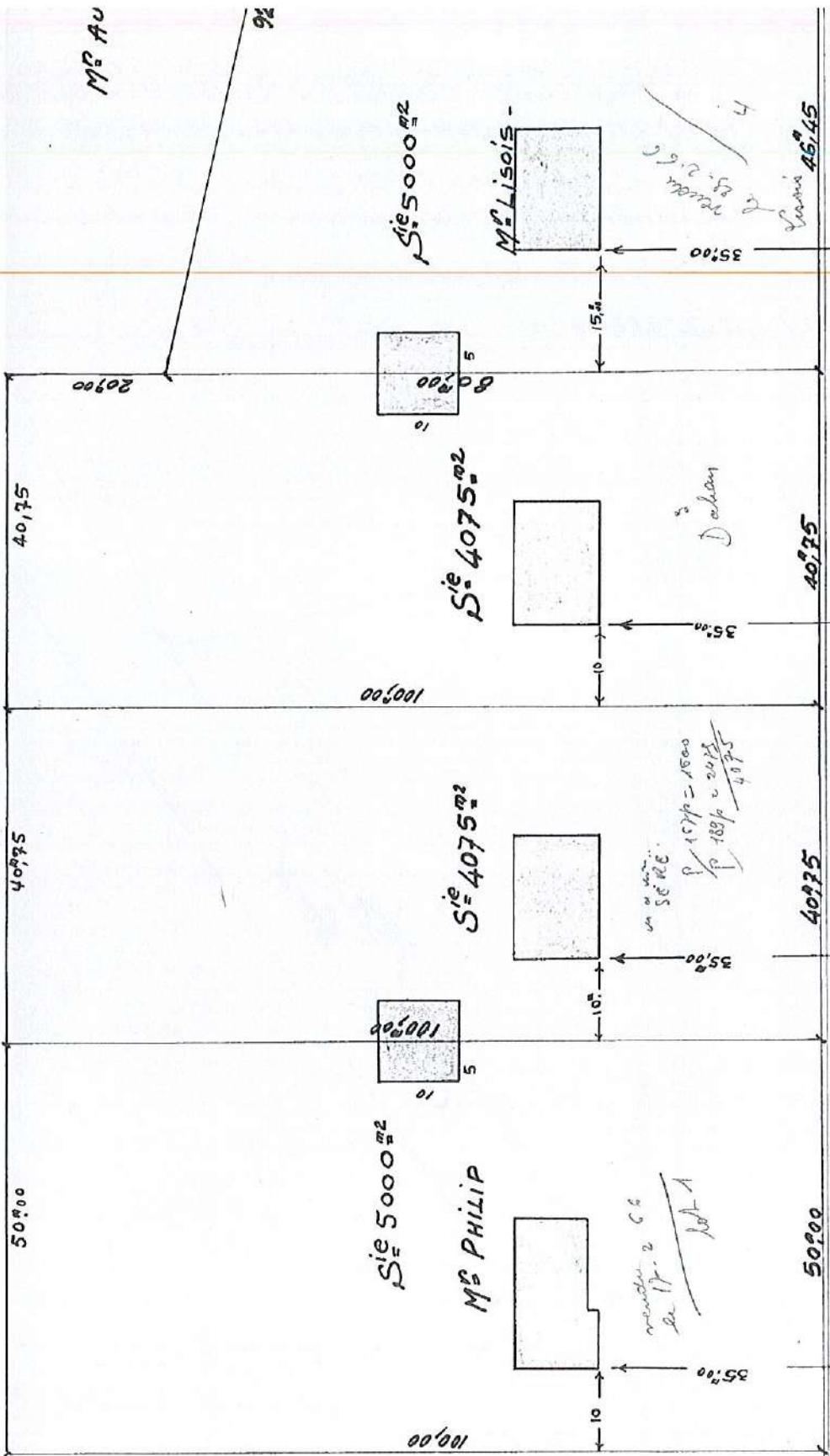
Le Préfet,
Pour le Préfet, et par délégation
L'ingénieur en Chef,
Signé : R. BENQUET

ECHELLE : 1/500^e

Pour ampliation
Le Chef du Service Construction
et Architecture


REISMANN

M^r AUGISTRON -



M^r AU

Villeneuve

Route Départementale

Mont de Marsan -

ligne Electrique - BT.

dispositif d'Eau Potable.

M^r AUGISTRON

maître de l'œuvre
le 17.2.66
not. 1

un terrain
S^e 4075
P 188/2 20/2
P 187/2 2500
4075

Dahan

maître de l'œuvre
le 25.2.66
not. 4

suris
46,45

M^r AUGISTROU

S^{ie} 5000 m²

M^r LISOIS -



35,00

rendu
29-2-66
Lisois

4

46,45

92,50

75,50
Chemin Rural.

20,30

Aménagement

N^o 1

Villeneuve de Marsan -



Mont de Marsan Agglomération

Conseil communautaire du 12 décembre 2019
Délibération n°2019-12-0258

Nombre de conseillers communautaires en exercice : 55
Nombre de conseillers communautaires présents : 42
Nombre de votants : 51
Date de la convocation : 25 Novembre 2019

Président : Charles DAYOT,

Membres titulaires présents :

Pierre MALLET, Marie-Christine LAMOTHE, Jean-Yves PARONNAUD, Jean-Marie ESQUIÉ, Guy SIBUT, Jean-Pierre ALLAIS, Claude COUMAT, Catherine DEMEMES, Hervé BAYARD, Muriel CROZES, Bertrand TORTIGUE, Marie-Christine BOURDIEU, Chantal DAVIDSON, Farid HEBA, Éliane DARTEYRON, Antoine VIGNAU-TUQUET, Catherine PICQUET, Jean-Paul GANTIER, Gilles CHAUVIN, Chantal COUTURIER, Bruno ROUFFIAT, Chantal PLANCHENAU, Pascale HAURIE, Jean-Marie BATBY, Renaud LAHTETE, Élisabeth SOULIGNAC-GERBAUD, Michaël AULNETTE, Véronique GLEYZE, Michel GARCIA, Philippe SAES, Jean-Louis DARRIEUTORT, Régine NEHLIG, Joël BONNET, Delphine SALEMBIER, Bernard KRZYNSKI, Marie DENYS, Olivier BOISSÉ, Éric MEZRICH, Denis CAPDEVILLE.

Absents :

Christian CENET,
Nicolas TACHON,
Guy PARELLA,
Didier SIMON,

Excusés :

Frédéric CARRERE, représenté par Joël MALLET,
Jean-Paul ALYRE, représenté par Maylis ETCHEVERREY,

Pouvoirs :

Dominiq ue CLAVÉ, donne pouvoir à Pierre MALLET,
Janet DELÉTRÉ, donne pouvoir à Régine NELHIG,
Geneviève DARRIEUSSECQ, donne pouvoir à Charles DAYOT,
Catherine DUPOUY, donne pouvoir à Catherine PICQUET,
Stéphanie CHEDDAD, donne pouvoir à Pascale HAURIE,
Marina BANCON, donne pouvoir à Hervé BAYARD,
Florence THOMAS, donne pouvoir à Philippe SAES,
Lætitia TACHON, donne pouvoir à Marie DENYS,
Maryline ROUSSEAU, donne pouvoir à Eric MEZRICH,

Secrétaire de séance :

Michel GARCIA

Nature de l'Acte :

2-1-5 PLU – Élaboration

Objet : Approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Rapporteur : Pierre MALLET

Note de synthèse et délibération

Par délibération n°15-251 en date du 1^{er} décembre 2015, Mont de Marsan Agglomération a décidé de prescrire l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Cette délibération fixait également les modalités de concertation nécessaires lors d'une telle procédure, conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

Les objectifs reposaient sur trois axes :

- favoriser un développement économique structurant, en développant l'attractivité du territoire et l'innovation, et en s'appuyant sur les ressources économiques et savoir-faire locaux,
- aménager harmonieusement le territoire, en réduisant la consommation foncière à des fins urbaines, et en agissant sur les politiques de peuplement,
- préserver les ressources environnementales et patrimoniales, en tenant compte des ressources naturelles et paysagères dans tout projet d'aménagement.

Le plan Local d'Urbanisme Intercommunal est composé de différents documents, dont les principaux sont :

- le rapport de présentation (comprenant le diagnostic),
- le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), composé des grandes orientations du projet politique,
- les orientations d'aménagement et de programmation,
- le règlement, composé d'une partie rédigée et de plans de zonages et documents graphiques délimitant les différents secteurs et les règles graphiques,

La réglementation du droit des sols a beaucoup évolué durant les dernières décennies, le projet doit s'inscrire dans les principes édictés dans l'article L 121-1 du code de l'Urbanisme et doit créer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- l'équilibre entre :
 - le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural,
 - l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels,
 - la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs (...),
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, la production d'énergies renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en état des continuités écologiques et la prévention des risques, des pollutions et des nuisances.

Le travail sur ce document d'urbanisme a été accompagné par le bureau d'études CITADIA. Le projet a fait l'objet de nombreux échanges notamment entre les communes, en réunion des conseils municipaux, ou encore lors des conseils communautaires consacrés au PLUI. La conférence intercommunale des Maires s'est également réunie pour valider les grandes étapes de l'élaboration du projet de PLUI.

Le diagnostic et les grandes orientations du PADD ont été présentés le 10 octobre 2017 aux personnes publiques associées, les objectifs de consommation foncière le 12 décembre 2018 puis le règlement et zonages le 13 mars 2019.

Pour rappel, les orientations du PADD portaient sur 3 axes :

- une politique d'aménagement qualitative, dense et inclusive, respectueuse des caractères urbains et ruraux des paysages,
- une agglomération au soutien des initiatives économiques,
- un territoire durable.

Après avoir tiré le bilan de la concertation, le projet a été arrêté par délibération en date du 12 avril 2019.

Par la suite, il a été soumis à la consultation des personnes publiques associées dont les observations et les réponses apportées sont annexées à la présente délibération.

Enfin, il a été soumis à enquête publique qui s'est déroulée du 9 septembre au 11 octobre 2019 inclus.

40 permanences ont été organisées sur l'ensemble du territoire soit 2 pour chaque commune rurale et 4 pour les communes urbaines (Mont de Marsan et Saint-Pierre du Mont).

Il convient de préciser que 192 observations ont été annotées dans les registres mis à disposition, 181 personnes ont souhaité rencontrer les commissaires enquêteurs. Les observations émises portent sur certains éléments du projet à savoir :

- l'aménagement des entrées de ville,
- l'assainissement collectif,
- le changement de destination et l'identification des bâtis concernés,
- le changement de zonage, la constructibilité, la division parcellaire,
- les STECAL,
- le cinéma,
- les commerces,
- les OAP (orientations d'aménagement et de programmation),
- des demandes d'information,
- l'environnement et la biodiversité,
- les liaisons viaires,
- le plan d'exposition au bruit,
- les déplacements.

Toutes les observations ont fait l'objet de réponses de la part de Mont de Marsan Agglomération. Par ailleurs, chaque observation a été traitée et a donné lieu à un avis de la commission d'enquête. Les observations et réponses apportées par Mont de Marsan Agglomération figurent également en annexe de la présente délibération.

L'ensemble de ces éléments sont compilés dans le rapport et les conclusions datés du 12 novembre 2019 réalisés par la commission d'enquête, laquelle a émis un avis favorable au projet de PLUI, assorti de 12 recommandations.

**Ayant entendu son rapporteur,
Après en avoir délibéré,**

**Le Conseil Communautaire,
Par 47 voix pour et 4 voix contre (Renaud LAHITETE, Élisabeth SOULIGNAC-GERBAUD,
Jean-Marie ESQUIE, Mickaël AULNETTE),**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite « loi Grenelle I »),

Vu la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite « loi Grenelle II »)

Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

Vu le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris en application de l'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012,

Vu la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un Urbanisme Rénové (dite « loi ALUR »)

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L101-1 et suivants et L 153-14 et suivants,

Vu les statuts de Mont de Marsan Agglomération, notamment l'article 5.A.2° relatif à l'exercice de la compétence obligatoire « aménagement de l'espace communautaire »,

Vu le schéma de cohérence territoriale de Mont de Marsan Agglomération approuvé en date du 19 juin 2014,

Vu la délibération n°15-251 du conseil communautaire en date du 1^{er} décembre 2015 relative à la prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal,

Vu la délibération n°2017030037 du conseil communautaire en date du 8 mars 2017 relative aux débats sur le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable),

Vu la délibération n° 2018090155 du conseil communautaire en date du 4 septembre 2019 portant sur le moratoire commercial,

Vu les délibérations n° 2019040101, 2019040102 et 2019040103 du conseil communautaire du 2 avril 2019, relatives à l'application de la loi ALUR pour le règlement du PLUI, au bilan de la concertation et à l'arrêt du projet de PLUI,

Vu les conférences intercommunales des Maires en date des 26 mai 2016, 6 mars 2018, 26 novembre 2018 et 13 mars 2019,

Vu le dossier établi en vue de l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Mont de Marsan Agglomération annexé à la présente délibération,

Considérant les annexes portant sur les questions des Personnes Publiques et émises lors de l'enquête publique,

Considérant les réponses apportées par Mont de Marsan Agglomération aux questions des Personnes Publiques ou émises lors de l'enquête publique ,

Considérant que l'économie générale du projet de PLUI n'est remise en cause ni par les observations des personnes publiques associées et consultées, ni par celles de la Commission d'Enquête,

Considérant que l'ensemble des avis recueillis, des observations du public et du rapport et des conclusions de la Commission d'Enquête a été analysé et pris en compte pour préciser le projet et, le cas échéant, le modifier sans en bouleverser l'économie générale,

Décide d'approuver le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tel qu'annexé à la présente délibération,

Informe que la présente délibération fera l'objet, en application des dispositions des articles R.153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage au siège de Mont de Marsan Agglomération 575 avenue du Maréchal Foch à Mont de Marsan, et dans les Mairies des Communes membres de l'agglomération, durant un mois et d'une insertion dans un journal diffusé dans le Département.

Informe que le dossier de PLUI, une fois approuvé par le Conseil Communautaire, sera mis à disposition du public au Pôle Technique Mutualisé, sis 8 rue du Maréchal Bosquet à Mont de Marsan, de 8 heures à 12 heures et de 13 heures 30 à 17 heures. Ce document sera également consultable sur le site internet de Mont de Marsan Agglomération

Rappelle que la présente délibération sera adressée à Monsieur le Préfet des Landes,

Précise que conformément à l'article L153-23 du code de l'urbanisme, le PLUI ne deviendra exécutoire qu'à l'issue de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État, dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Autorise Monsieur le Président ou son représentant à signer toute pièce ou document relatif à l'exécution de la présente délibération.

Pour extrait conforme,
A Mont de Marsan, le 13 Décembre 2019

Le Président,
Charles DAYOT

- Transmission électronique en Préfecture le 13.01.20
- Affichage le 14.01.20
- Notification le
- Identifiant unique



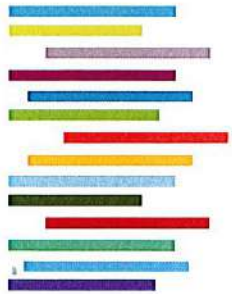
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif de Pau dans le délai de deux mois suivant sa publication.

1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPEMENT DURABLES

1.3. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD :

◆ AXE 1 : « Pour une politique d'aménagement qualitative, dense et inclusive, respectueuse des caractères urbains et ruraux des paysages »

| AXE 1 | Orientation | Objectifs associés |
|-------|--|--|
| | <p>Orientation 1.1 : Réduire la consommation foncière à des fins urbaines (faire de la rocade une limite à ne plus franchir)</p> | <p>Objectif 1.1.1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consommer en moyenne moins 700m² de foncier/logement (individuel + collectif) <p>Objectif 1.1.2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Consommer en moyenne moins de 1000 m² de foncier/logement individuel |
| | <p>Justifications : La modération de la consommation foncière s'inscrit dans une démarche nationale avec la loi ALUR et est aujourd'hui une priorité des politiques publiques. L'enjeu est d'apprécier les possibilités de réaliser les projets au sein du tissu urbanisé existant afin de dimensionner au plus juste les éventuels besoins en extension.</p> | <p>Justifications : Le projet de PLUi vise à maîtriser le développement urbain et la consommation foncière à des fins résidentielles, d'équipements et de développement économique. Une grande attention est portée à cette dimension, qui doit servir de cadre à la définition réglementaire. Dans le cadre des échanges, les élus ont souhaité anticiper l'entrée en vigueur prochaine du document cadre que représente le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et de l'Égalité des Territoires (SRADDET) Nouvelle Aquitaine qui préconise une réduction de la consommation foncière de l'ordre de 50% par rapport à la décennie passée. L'approche foncière est détaillée en partie 2 du présent rapport de présentation.</p> |
| | <p>Dans le cadre du PLUi, il est proposé de réduire la consommation foncière de 40% à 50% par rapport à la décennie passée. Cet objectif est décliné en fonction du rythme de croissance annuel moyen en logement par secteur géographique ou par pôle.</p> | |



1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1.3. Déclinaison des justifications par axes et orientations du PADD :

◆ AXE 1 : « Pour une politique d'aménagement qualitative, dense et inclusive, respectueuse des caractères urbains et ruraux des paysages »

| Orientation | | Objectifs associés |
|--|--|--------------------|
| Orientation 1.2 : Accroître l'offre en logements sociaux, notamment à usage locatif | Sous-objectifs : <ul style="list-style-type: none">Permettre la création de 25% à 30% de logements sociaux dans le parc neuf ou réhabilité sur Mont-de-Marsan et Saint-Pierre du Mont. Ainsi que 10 à 15% de logements sociaux pour les autres communes qui accueillent au moins 5 logements par anDes logements à loyers modérés devront également être construits et réhabilités afin diversifier l'offre et la mixité sociale du parc de logementAgir sur les coûts du foncier et mutualiser les coûts de construction | |
| Justifications : Permettre à l'ensemble de la population d'un territoire d'accéder à la propriété ou à une offre locative est un enjeu pour chaque intercommunalité. Favoriser le parcours résidentiel des ménages et renforcer la mixité sociale d'un territoire se décline donc au sein des politiques d'habitats. Mont-de-Marsan Agglomération souhaite s'engager dans cette démarche et renforcer son parc (privé et public) en termes de logements à vocation sociale. Afin de répondre à la demande ainsi qu'aux dispositions de la loi SRU, l'objectif est de créer 25% à 30% de logements sociaux dans le parc neuf ou réhabilité. | Justifications : Mont-de-Marsan et Saint-Pierre-du-Mont sont les deux communes du territoire de Mont-de-Marsan Agglo soumises à la loi SRU. Avec 10% du parc de résidences principales de l'agglomération, le taux de logements sociaux apparaît encore trop faible. L'objectif affiché vise donc à renforcer cette offre de logements sociaux sur l'ensemble des communes du territoire et notamment sur ces deux communes qui concentrent l'ensemble des services et équipements nécessaires à ces populations. Le rééquilibrage de l'offre est donc également un objectif affiché par la collectivité, cependant pour les communes moins denses des logements à loyers modérés peuvent être également gagent de mixité sociale sur une commune. Concernant le prix du foncier, il apparaît important de maîtriser le marché immobilier afin de garantir un prix accessible pour les revenus modestes. Mont-de-Marsan Agglo affiche un loyer moyen dans le parc privé de 8,3€/m ² , ce niveau de loyer est comparable à celui observé sur le département des Landes (8,15€/m ²). Dans le parc social locatif, le niveau de loyer est de 4,6€/m ² en moyenne d'après le RPLS. Le logement social joue donc son rôle de parc plus abordable et n'entre ainsi pas en concurrence avec le parc privé, puisqu'il répond à un profil de ménages différent. | |

AXE 1

Annexe n°6 = PAOD



Élaboration du PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

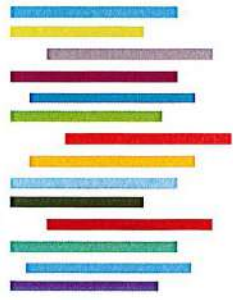
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Version approbation

*Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du PLUi du 12 décembre 2019*

Le président





SOMMAIRE

Préambule : Le contenu du PADD

Page 3

Les orientations du PADD

Page 6

Les grandes lignes du projet

Page 7

- Axe 1 : pour une politique d'aménagement qualitative, dense et inclusive, respectueuse des caractères urbains et ruraux des paysages

Page 10

- Axe 2 : pour une agglomération au soutien des initiatives économiques

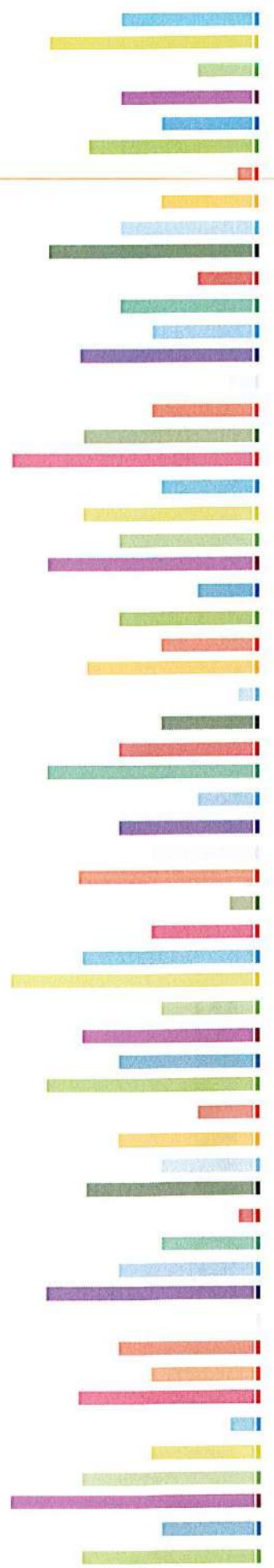
Page 17

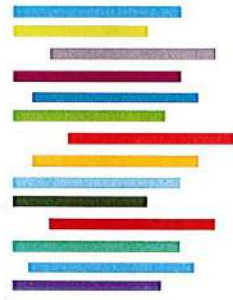
- Axe 3 : pour un territoire durable, à énergie positive, (F)acteur du

développement

Page 21

LE CONTENU DU PADD





Le contenu du PADD

Une démarche de projet affirmant un développement équilibré du territoire

Le PADD est un document du Plan Local d'Urbanisme qui a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, ainsi que par le décret du 9 juin 2004.

Après la loi SRU et l'ordonnance du 4 juin 2004 relative à l'évaluation environnementale, la loi Grenelle 2 du 13 juillet 2010 (portant Engagement National pour l'Environnement), puis la Loi ALUR du 24 mars 2014, marquent une nouvelle avancée dans la recherche d'un développement équilibré et durable du territoire, en remaniant le Code de l'Urbanisme.

Le PADD introduit une démarche de projet en s'appuyant sur les enjeux et les besoins identifiés à l'issue du diagnostic territorial. Il s'applique sur la totalité du territoire intercommunal et veille à respecter les principes énoncés aux articles L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Au titre de l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD définit ou arrête les orientations retenues pour l'ensemble du territoire intercommunal en matière de politiques :

- D'aménagement
- D'équipement
- D'urbanisme
- De paysage
- De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
- De préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- D'habitat
- De transports et de déplacements
- De développement des communications numériques
- D'équipement commercial
- De développement économique et de loisirs

Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il constitue en cela le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage sur son territoire.



Le contenu du PADD

Une démarche de projet affirmant un développement équilibré du territoire

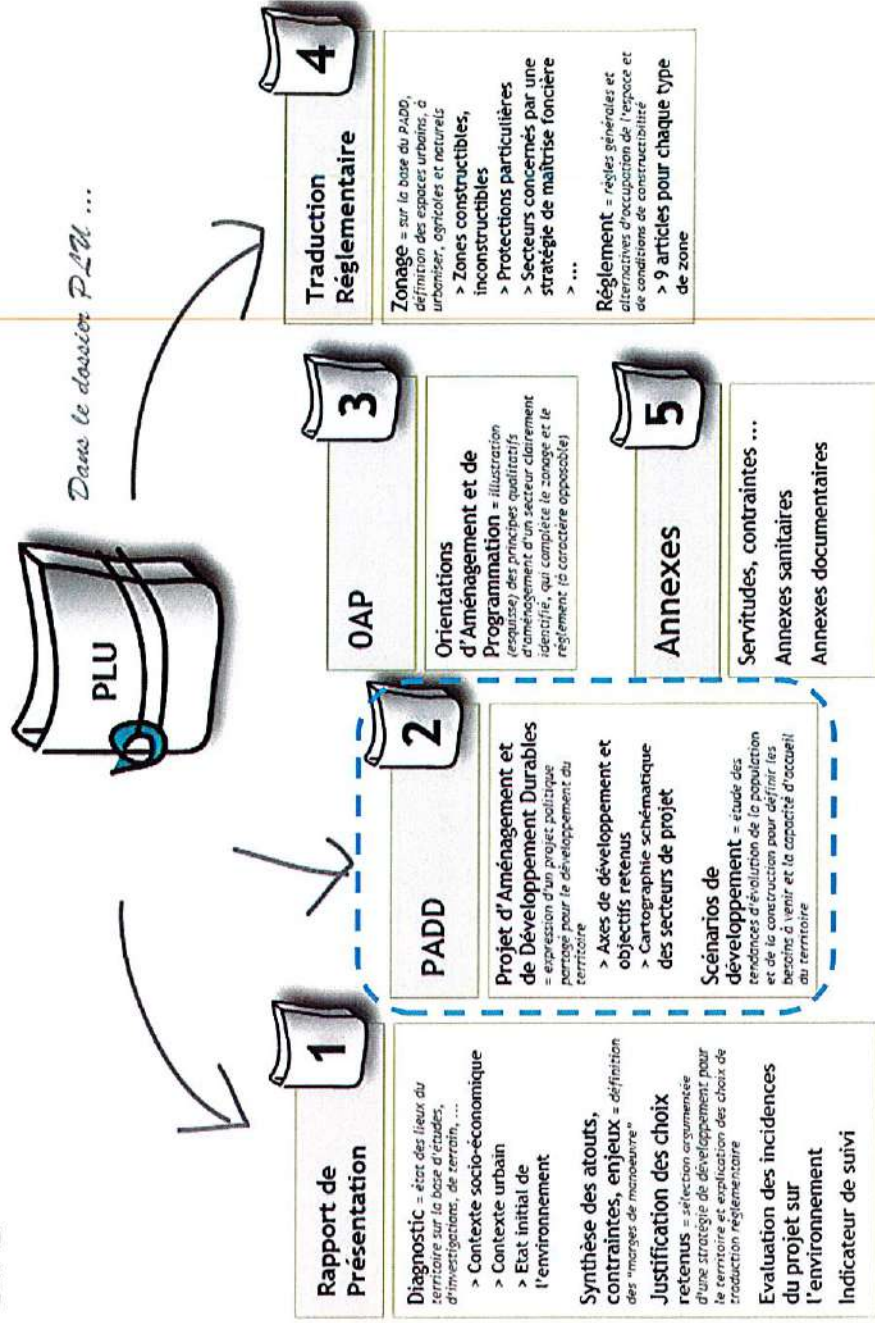
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est la clef de voûte du dossier du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de l'ensemble du territoire de l'agglomération de Mont de Marsan

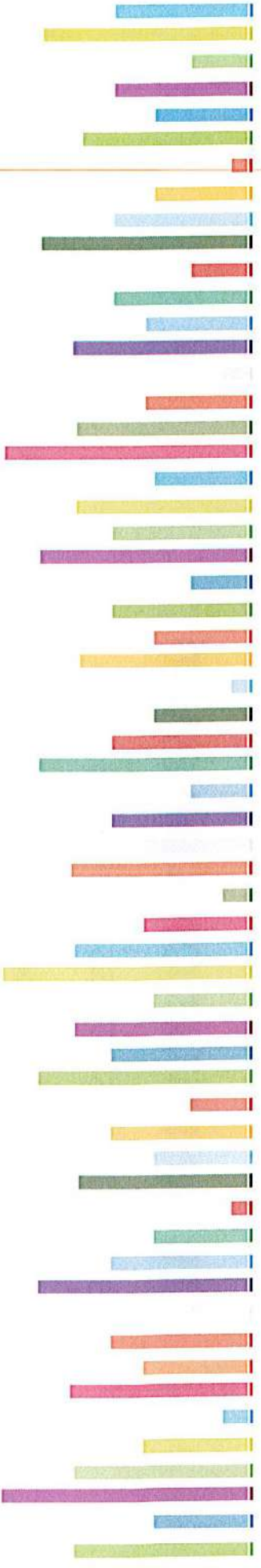
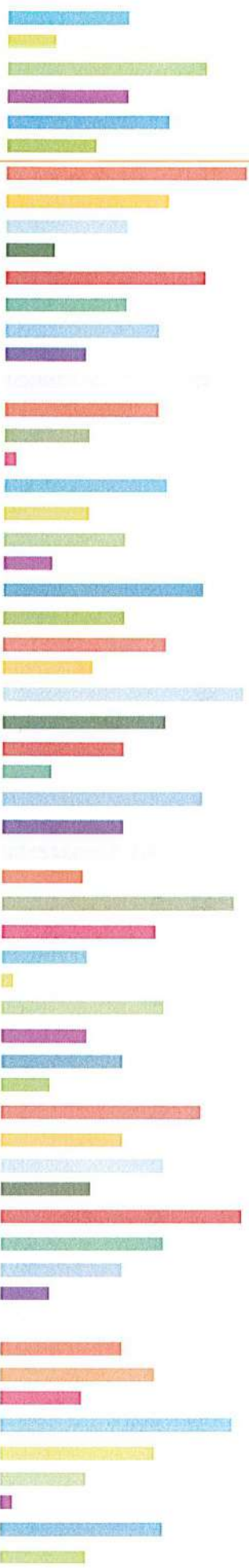
Il expose un projet politique adapté et répondant aux besoins et enjeux du territoire intercommunal et aux outils mobilisables par la collectivité.

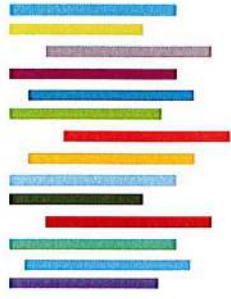
Le PADD définit les grandes orientations en matière d'aménagement et d'urbanisme et doit être largement partagé avant d'établir les règles qui seront inscrites au PLU. Le règlement et/ou les orientations d'aménagement et de programmation, déclineront les objectifs du PADD.

Ainsi la loi prévoit que les orientations générales du PADD fassent l'objet d'un débat au sein de l'organe délibérant de l'EPCI et dans chaque conseil municipal.



Les orientations du PADD





LES ORIENTATIONS DU PADD

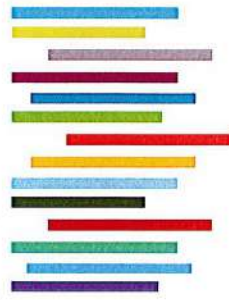
Les grandes lignes du projet

Le projet d'aménagement, porté par l'Agglomération de Mont de Marsan, est centré sur la volonté d'organiser le territoire pour assurer un cadre de vie de qualité pour les habitants actuels et futurs; Les valeurs portées par ce projet de territoire permettent de trouver une cohérence d'ensemble en alliant de nombreux domaines : le développement économique, la protection et la valorisation de l'environnement, une offre en matière d'habitat répondant à la demande (en lien avec le PLH), des transports adaptés aux modes de vie des habitants, des infrastructures et services permettant un épanouissement culturel, sportif et social des habitants de l'agglomération.

Il convient donc de maîtriser l'organisation de l'aménagement et du développement de Mont de Marsan Agglo afin de promouvoir un nouveau modèle de développement urbain et de conforter l'ensemble du territoire. Cette approche doit permettre au projet de territoire :

- De trouver un équilibre en le pôle urbain et les communes périphériques
- De freiner la consommation des terres agricoles et espaces naturels
- De garantir une offre de logements diversifiées répondant aux attentes
- De diversifier les activités économiques en tenant compte du savoir faire local
- De développer une véritable stratégie dans l'organisation des infrastructures de transport à l'échelle de l'agglomération
- De garantir que les principes de développement durable et du respect de l'environnement soient traitées avec attention

L'ambition du Mont de Marsan Agglo est d'organiser son développement en s'appuyant sur 3 axes stratégiques, dont chacun peut être décliné en plusieurs orientations.

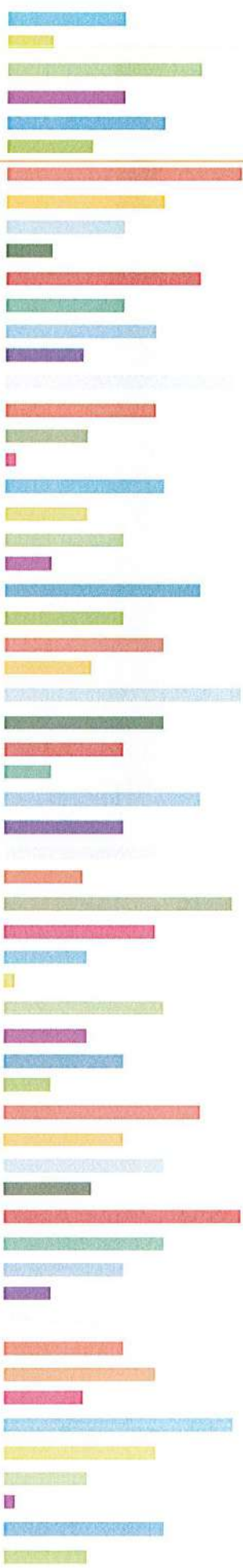


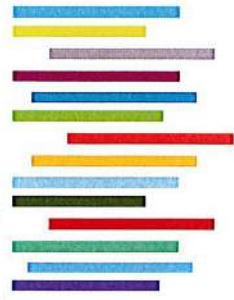
LES ORIENTATIONS DU PADD

Les pistes de travail pour le PADD

| AXES DU PADD | ORIENTATIONS DU PADD |
|--|--|
| <p>1 POUR UNE POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT QUALITATIVE, DENSE ET INCLUSIVE, RESPECTUEUSE DES CARACTÈRES URBAINS ET RURAUX DES PAYSAGES</p> | <ul style="list-style-type: none">• ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'URBANISME ET OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN• ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'HABITAT• ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE QUALITÉ PAYSAGÈRES ET DE PATRIMOINE• ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES• ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS |
| <p>2 POUR UNE AGGLOMÉRATION AU SOUTIEN DES INITIATIVES ÉCONOMIQUES</p> | <ul style="list-style-type: none">• ORIENTATIONS EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE (ACTIVITÉS, EMPLOIS, COMMERCES, ARTISANAT)• ORIENTATIONS EN FAVEUR DE L'AGRICULTURE ET SA DIVERSIFICATION• ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET DE LOISIRS |
| <p>3 POUR UN TERRITOIRE DURABLE, À ÉNERGIE POSITIVE, (F)ACTEUR DU DÉVELOPPEMENT</p> | <ul style="list-style-type: none">• ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRÉSERVATION OU DE REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES• ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE RISQUES, NUISANCES ET ÉNERGIES RENOUVELABLES |

LE PADD





AXE 1 : POUR UNE POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT QUALITATIVE, DENSE ET INCLUSIVE, RESPECTUEUSE DES CARACTÈRES URBAINS ET RURAUX DES PAYSAGES

Le projet du territoire vise à conforter le pôle urbain afin de maintenir, voire de renforcer, le niveau d'équipements du territoire. Cette stratégie doit permettre de conserver un bon niveau d'attractivité qui bénéficiera à la fois aux communes du pôle urbain mais aussi aux communes rurales voisines. Cette organisation entend également produire une offre en logements plus variée et proposer des choix d'implantation et de modes de vie diversifiés à la population.

- RÉDUIRE LA CONSOMMATION FONCIÈRES À DES FINS URBAINES (FAIRE DE LA ROCADE UNE LIMITE À NE PLUS FRANCHIR)

La modération de la consommation foncière est un enjeu majeur sur Mont-de-Marsan Agglomération. Dans le cadre du PLUi, il est proposé de réduire la consommation foncière de 40% par rapport à la décennie passée. Cet objectif sera décliné en fonction du rythme de croissance annuel moyen en logement par secteur géographique ou par pôle (sur la base des objectifs chiffrés affichés sur le schéma de la page précédente). Il convient donc de :

- Consommer en moyenne moins **700m²** de foncier/logement (individuel + collectif)
- Consommer en moyenne moins de **1000 m²** de foncier/logement individuel

Il faut prioriser le développement des territoires sur des espaces déjà artificialisés notamment en comblant les dents creuses identifiées au sein des enveloppes urbaines. L'étalement urbain devra être évité et ne devra pas dépasser la rocade afin de recentrer l'urbanisation.

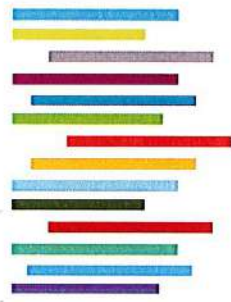


AXE 1 : POUR UNE POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT QUALITATIVE, DENSE ET INCLUSIVE, RESPECTUEUSE DES CARACTÈRES URBAINS ET RURAUX DES PAYSAGES

↳ ACCROÎTRE L'OFFRE EN LOGEMENTS SOCIAUX, NOTAMMENT À USAGE LOCATIF

L'offre en logements à vocation sociale, qu'ils appartiennent au parc public ou au parc privé conventionné, est insuffisante à l'échelle du PLUI. Afin de ne pas fragiliser des populations qui souhaitent être logées dans le parc social, l'essentiel de l'offre devra être créée sur Mont-de-Marsan et les communes riveraines (desservies par les transports en commun et bien équipés - en commerces, services, emplois...). Afin de répondre à la demande ainsi qu'aux dispositions de la loi SRU, l'objectif est de créer 25% à 30% de logements sociaux dans le parc neuf ou réhabilité.

- Il convient donc de permettre la création de 25% à 30% de logements sociaux dans le parc neuf ou réhabilité sur Mont-de-Marsan et Saint-Pierre du Mont. Ainsi que 10 à 15% de logements sociaux pour les autres communes qui accueillent au moins 5 logements par an (sous réserve de faisabilité technique et financière) notamment en lien avec les objectifs du PLH.
- Des logements à loyers modérés devront également être construits et réhabilités afin diversifier l'offre et la mixité social du parc de logement. Dans le cadre de la traduction réglementaire, et notamment de la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation, une attention particulière sera portée sur la mise en œuvre d'opérations d'aménagement mixtes qui puissent proposer une diversité de statuts d'occupation (taille des logements et des parcelles, typologie (individuel ou collectif), locatif/accession à la propriété, organisation des logements entre eux, préservation de l'intimité des logements, etc.).
- Agir sur les coûts du foncier et mutualiser les coûts de construction



AXE 1 : POUR UNE POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT QUALITATIVE, DENSE ET INCLUSIVE, RESPECTUEUSE DES CARACTÈRES URBAINS ET RURAUX DES PAYSAGES

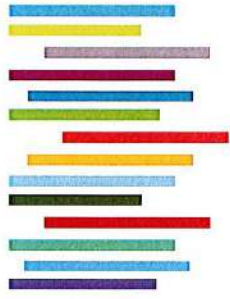
- AMÉNAGER DE MANIÈRE QUALITATIVE LES SECTEURS DE RENOUVELLEMENT, D'EXTENSION ET D'ENTRÉES, EN VILLE COMME DANS LES VILLAGES

L'objectif est de mettre en place une politique de l'habitat ambitieuse et adaptée aux évolutions locales sur la base de trois principes fondamentaux : la maîtrise de la production de logements à l'échelle de l'agglomération en encourageant le renouvellement urbain, l'amélioration de la gestion du parc existant et l'obligation de répondre aux besoins spécifiques de certaines personnes.

Il convient de favoriser le développement et le renouvellement des centre-villes et centre-bourgs afin qu'ils demeurent attractifs. L'attractivité de secteurs péri-urbains a eu tendance, ces dernières années, à rendre certains espaces de centralité moins dynamiques que par le passé. Afin de conserver, dans les centralités, une population à la fois importante et diversifiée, il est important de travailler sur la qualité de ces espaces. Plusieurs champs d'action seront à investir, à savoir :

- Améliorer la qualité et la lisibilité de l'espace urbain afin d'améliorer et de mettre en valeur les principales entrées de ville (dont les avenues Kennedy, Juin et Foch) et de villages
- Requalifier les quartiers centraux de l'agglomération grâce à des actions de réhabilitation, de changements d'usage de certains îlots pour améliorer la qualité du bâti en centre-ville
- Renouveler les quartiers pavillonnaires
- Accompagner les projets de rénovation urbaine (Moustey, Peyrouat)

Il est important de résorber la vacance des immeubles en particulier dans le centre urbain de Mont-de-Marsan et traiter les friches urbaines afin d'atteindre un taux de vacance compris entre 5 et 6%, qui permettra à terme, le renouvellement du parc sans « tendre le marché ».



AXE 1 : POUR UNE POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT QUALITATIVE, DENSE ET INCLUSIVE, RESPECTUEUSE DES CARACTÈRES URBAINS ET RURAUX DES PAYSAGES

Il faut également s'appuyer sur la qualité du patrimoine bâti et des formes urbaines traditionnelles pour élaborer les nouveaux projets urbains : respecter les implantations bâties, raisonner la composition urbaine des quartiers, valoriser les silhouettes des villages, ... Il s'agit ainsi de prolonger l'urbanisation des bourgs de manière à ce que les extensions valorisent et réinventent les caractéristiques propres à l'organisation typique de ces villages et ainsi favoriser la mixité sociale et la qualité environnementale des opérations à travers une charte avec les professionnels de l'immobilier et de l'aménagement.

↳ CONFORTER L'OFFRE EN LOGEMENTS DESTINÉS AUX POPULATIONS SPÉCIFIQUES

Le développement d'un parc de logements orienté très largement sur le logement individuel sur des grandes parcelles ces dernières décennies et la production de logements collectifs inadaptés à la demande (produits de défiscalisation) ne permettent pas de répondre aux attentes de l'ensemble des familles du territoire ou des populations qui souhaitent s'y installer. Le territoire accueille également des populations spécifiques (familles de détenus, jeunes travailleurs, ...) ayant des besoins en logements particuliers qu'il convient de satisfaire. Dans le cadre du PLUi, il est proposé, en cohérence avec les attentes du SCoT et du Programme Local de l'Habitat, de :

- Adapter l'offre en logements pour les personnes handicapées en poursuivant les efforts d'amélioration et de coordination des services à domicile, en diversifiant les capacités d'accueil ou en réalisant des établissements spécialisés dans l'accueil des personnes dépendantes
- Répondre aux besoins en logements des jeunes personnes (étudiants, élèves, apprentis ...). Mont-de-Marsan constitue un pôle d'enseignement conséquent, qui nécessite d'anticiper et de prévoir un nombre de logements suffisants pour l'accueil de cette population, notamment dans le parc social



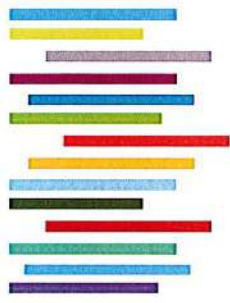
AXE 1 : POUR UNE POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT QUALITATIVE, DENSE ET INCLUSIVE, RESPECTUEUSE DES CARACTÈRES URBAINS ET RURAUX DES PAYSAGES

- Adapter les réponses pour les personnes les plus défavorisées concernant notamment l'offre en logements d'urgence et en centre d'hébergement et de réinsertion sociale
- Répondre aux besoins des familles de détenus liés à la présence d'un centre pénitentier
- Réussir à mieux accueillir les gens du voyage par l'aménagement d'aires d'accueil

↳ CONFORTER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS DE RANG D'AGGLOMÉRATION ET DE PROXIMITÉ

Les équipements structurants, de rang d'agglomération, sont déterminants pour l'attractivité d'un territoire. Il est important, au-delà de la nécessité du maintien de l'offre en équipements existants, de veiller à accompagner leur développement.

- Il convient de développer et adapter l'offre d'équipements à une agglomération, dont l'influence est entre 120 et 140 000 habitants (enseignement supérieur et recherche, santé, loisirs et culture, commerces et services...)
- Le développement des équipements et services de proximité devra être recentrer sur les différents pôles afin de permettre un accès, en moins de 10 minutes, à un bon niveau de service (petite enfance, sport/culture, transport ...) Il faudra donc veiller à un maillage équilibré du territoire en matière d'équipements et de services.
- Le développement des communes doit tenir compte du niveau d'équipement existant en favorisant notamment les constructions à proximité réseaux divers, assainissement, services...)



AXE 1 : POUR UNE POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT QUALITATIVE, DENSE ET INCLUSIVE, RESPECTUEUSE DES CARACTÈRES URBAINS ET RURAUX DES PAYSAGES

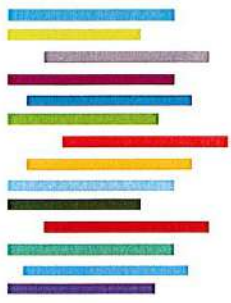
↳ DÉVELOPPER UNE POLITIQUE DE DÉPLACEMENT RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT, ET REDONNER DE LA PLACE AUX MODES ALTERNATIFS À L'AUTOMOBILE

Une véritable stratégie d'organisation des infrastructures de transport et de maîtrise des mobilités, sur l'ensemble du territoire de Mont-de-Marsan Agglo, est recherchée. L'objectif du PLUI est d'assurer une certaine cohérence entre développement économique, équité sociale et protection de l'environnement au regard des enjeux du développement durable. Cette réflexion devra permettre la mise en place d'une véritable stratégie d'organisation des infrastructures de transport et de maîtrise des mobilités sur l'ensemble du territoire de l'agglomération.

En ce qui concerne l'accessibilité générale du territoire, il faut contribuer à améliorer l'accessibilité routière du bassin de vie via tous les moyens de transports et développer les liaisons routières entre les pôles d'équilibre.

La question des mobilités et des infrastructures est au cœur du projet de l'agglomération, notamment parce que le développement pavillonnaire péri-urbain a engendré une modification des besoins de mobilités. De nombreux ménages possèdent un ou plusieurs véhicules individuels et la faible densité rend difficile la mise en place de transports alternatifs à la voiture, à l'exception du pôle urbain. Les orientations du projet, en matière de transports au sein de l'agglomération, sont les suivantes :

- Favoriser l'accessibilité entre les communes du territoire intercommunal et le pôle d'équilibre de Mont de Marsan
- Développer les liaisons inter-quartiers afin d'améliorer les dessertes internes aux communes et de fluidifier la circulation globalement sur l'agglomération
- Favoriser le développement des transports en commun entre les communes et lier les choix d'habitat et d'offre de transports collectifs
- Il convient de développer un maillage de circulations douces (cycles, piétons ...) « inter-quartier » et « inter-équipements », à l'échelle de Mont de Marsan agglo et continuer la valorisation des chemins ruraux par le développement des mobilités douces.



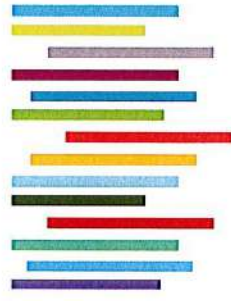
AXE 1 : POUR UNE POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT QUALITATIVE, DENSE ET INCLUSIVE, RESPECTUEUSE DES CARACTÈRES URBAINS ET RURAUX DES PAYSAGES

- Tout en permettant la mise en place d'une intermodalité afin de coordonner et d'imbriquer les différents modes de déplacements
- Il est nécessaire d'intégrer les déplacements alternatifs à la voiture dans les futurs projets d'aménagement afin de réduire les distances domicile-travail et domicile-équipements/services

4 PROTÉGER ET VALORISER LES SITES ET PAYSAGES QUI FORGENT L'IMAGE DU TERRITOIRE

Le territoire du Mont-de-Marsan Agglo présente une grande richesse architecturale, patrimoniale et paysagère. Dans le cadre du PLUi, une attention particulière sera portée au respect de ces éléments, qui au-delà de l'image qualitative qu'ils véhiculent, sont des gages d'attractivité. Les orientations du PADD visent à proposer des formes urbaines à la fois variées, respectueuses des sites, de la topographie et des paysages dans lesquels elles s'insèrent. Une attention particulière devra être portée à la diversification des formes urbaines, en lien avec l'identité locale. Il s'agit notamment de :

- Préserver et/ou restaurer, dans les projets d'urbanisation, les boisements de feuillus, les haies et les secteurs forestiers, en lien avec la Trame Verte environnante, ainsi que de préserver les milieux aquatiques et les zones humides en lien avec la Trame Bleue environnante (préciser d'avantage dans l'axe 3).
- Limiter le fractionnement des milieux par le mitage et les infrastructures linéaires notamment en préservant les coupures d'urbanisation, la qualité du cadre paysager des espaces périurbains et en maintenant les coulées vertes
- Maintenir les motifs paysagers facilitant les transitions douces avec les espaces agricoles et naturels au contact de l'urbanisation, favoriser les franges de protection en générant des « espaces tampons »
- Conserver et valoriser les éléments de petit patrimoine architectural, urbain et paysager tout en mettant en valeur les sites du Parc Naturel Urbain récemment réalisé.



AXE 2 : POUR UNE AGGLOMÉRATION AU SOUTIEN DES INITIATIVES ÉCONOMIQUES

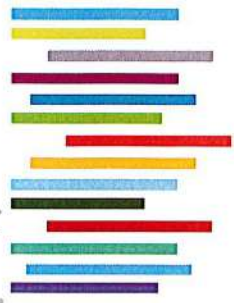
Mont-de-Marsan est aujourd'hui un pôle tertiaire important qui accueille des activités commerciales réparties entre le centre-ville et les parcs d'activités périphériques. L'activité est parallèlement marquée par l'importance du secteur public, du fait de son rôle de Préfecture et par la place majeure de l'activité militaire, avec la Base Aérienne 118.

Tous les secteurs économiques sont à développer de concert, mais les initiatives doivent être accompagnées pour limiter les impacts des projets sur l'environnement, les équipements, les déplacements, les paysages... Le développement économique doit être pensé à l'échelle intercommunale dans un objectif de complémentarité et de solidarité, sur l'ensemble du territoire.

↳ FAVORISER LA DIVERSITÉ DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET L'INNOVATION

L'agglomération dispose de nombreuses entreprises en lien avec l'innovation et les nouvelles technologies. Le territoire souhaite soutenir et valoriser ces filières économiques qui génèrent de nombreux emplois directs et indirects et qui participent à véhiculer une image positive du territoire au delà des frontières départementales et régionales (XyloFutur et Aerospace Valley, AgriMip Sud-Ouest Innovation et Avenia). Le PLUI entend poursuivre sur ces champs d'action en veillant à :

- Favoriser le développement d'entreprises innovantes en lien notamment avec l'environnement, les énergies renouvelables et les nouvelles technologies, le design, la cyber-sécurité
- Développer des formations techniques et supérieures ainsi que des liens entre la recherche et l'industrie du monde de l'entreprise
- Permettre le développement d'entreprises à caractère industriel sur quelques sites à l'échelle du PLUI
- Adapter l'offre de foncier économique aux différents besoins des entreprises (logistique, transformation...)



AXE 2 : POUR UNE AGGLOMÉRATION AU SOUTIEN DES INITIATIVES ÉCONOMIQUES

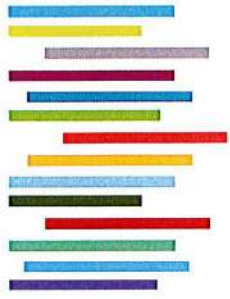
↳ OPTIMISER LES CAPACITÉS D'ACCUEIL ET AMÉLIORER LA QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGÈRE DES SITES D'ACCUEIL

L'implantation d'activités économiques est de plus en plus liée à la qualité des sites qui les accueille. Actuellement sur le territoire, l'insertion urbaine et paysagère des sites d'accueil reste peu prise en compte. Le PLUI entend favoriser le développement de sites d'accueil mieux intégrés et plus respectueux des sites naturels et paysages dans lesquels ils s'insèrent. Pour se faire, il s'agit de :

- Diminuer la consommation foncière à vocation d'activité sans réduire le potentiel de développement économique en veillant à optimiser l'utilisation du foncier économique
- Requalifier les sites anciens et les friches urbaines (souvent bien placés) pour les rendre attractifs et leur permettre d'accueillir de l'activité
- Rendre les parcs d'activités attractifs et donc concurrentiels
- Favoriser le développement des transports collectifs et modes doux pour rejoindre les sites d'activités (vers les zones d'habitat mais également entre eux)

↳ SOUTENIR LES PRODUCTIONS AGRICOLES, AGROALIMENTAIRES ET FORESTIÈRES

Le territoire de l'agglomération présente un tissu économique important en termes de « production » et « transformation », lié notamment à l'activité sylvicole et à la filière agro-alimentaire. Ces deux secteurs économiques participent au dynamisme et à l'attractivité du territoire communautaire et constituent par la même occasion une ressource économique non négligeable.



AXE 2 : POUR UNE AGGLOMÉRATION AU SOUTIEN DES INITIATIVES ÉCONOMIQUES

- Il est important de favoriser le développement des entreprises et de transformation en lien avec les ressources et savoir-faire-locaux (agriculture, agroalimentaire, sylviculture) mais également assurer la promotion de ces savoir-faire locaux notamment en mettant en les différents acteurs.
- Il est nécessaire de préserver les espaces agricoles et forestières à forte valeur ajoutée afin de soutenir l'activité agricole et forestière

↳ LE NUMÉRIQUE ET HAUT DÉBIT

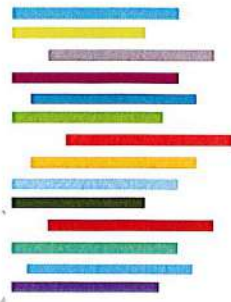
La desserte numérique du territoire est un enjeu majeur pour permettre le développement économique des entreprises physiques (gestion des commandes en ligne, des stocks, etc.) mais également pour le développement de l'emploi délocalisé (télétravail). Le déploiement de la fibre optique doit être une priorité, que ce soit dans les secteurs urbains et ruraux. Le PLUi veillera à faciliter ce déploiement.

- Il convient de faciliter le déploiement de la fibre optique dans les nouvelles opérations d'aménagement

↳ DÉVELOPPER LES ACTIVITÉS ET L'OFFRE TOURISTIQUES (HÉBERGEMENT DE PLEIN AIR)

Le territoire du Mont-de-Marsan Agglo dispose de nombreux atouts en lien avec les activités touristiques. Il convient cependant de développer cette offre touristique qui n'est pas, actuellement, assez mise en avant. L'agglomération dispose de nombreux atouts qu'il est nécessaire de mettre en avant :

- Il faut structurer, valoriser et qualifier l'offre touristique existante , en développant par exemple le tourisme vert et l'hébergement de plein air



AXE 2 : POUR UNE AGGLOMÉRATION AU SOUTIEN DES INITIATIVES ÉCONOMIQUES

- Il est important de développer la notoriété du Marsan pour en faire une destination touristique , à sa juste valeur. En travaillant notamment le développement des clientèles de niche (haut de gamme, familiale, séniors ...)
- Les services de l'Office de Tourisme devront être améliorés afin de conforter son rôle de fédérateur touristique du territoire

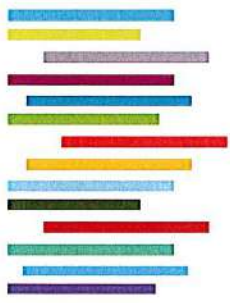
↳ **RENFORCER LES FONCTIONS COMMERCIALES, RÉCRÉATIVES ET TOURISTIQUES DU CŒUR D'AGGLOMÉRATION**

Le centre-ville de Mont-de-Marsan présente une richesse et une variété de commerces de détail qu'il convient de préserver. Son cœur de ville traversé par La Douze et Le Midou dispose également d'un patrimoine naturel et architectural à mettre en avant :

- Le cœur commercial de Mont de Marsan doit être revitaliser en priorité afin d'éviter l'évasion commerciale en périphérie
- Il convient de mettre en valeur le patrimoine naturel, culturel, sportif et festif du cœur d'agglomération mais également de développer des événements en lien avec les atouts du centre ville (berges, monuments historiques, musées, théâtres...) pour continuer de faire vivre le centre-ville

↳ **FAVORISER LE MAINTIEN DE L'ACTIVITÉ MILITAIRE**

L'activité militaire de la Base Aérienne 118, joue un rôle pivot dans le nouveau schéma de défense militaire française et génère d'importantes retombées économiques pour la collectivité, il est donc nécessaire de pérenniser la présence de la base aérienne 118, atout majeur pour l'économie du territoire, en veillant notamment à ne pas contraindre la base dans son développement.



AXE 3 : POUR UN TERRITOIRE DURABLE, À ÉNERGIE POSITIVE, (F)ACTEUR DU DÉVELOPPEMENT

La qualité de l'air, des espaces naturels, ... sont des atouts indéniables qui concourent à l'attractivité du territoire pour de nombreuses familles. Il est par conséquent essentiel, dans le cadre du PLUi, mais plus largement des documents cadre (SCoT, PLH, ...) d'assurer la préservation et la valorisation de cet environnement remarquable.

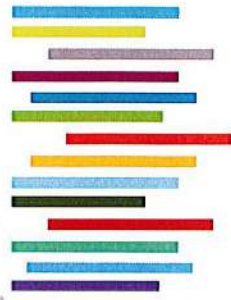
L'objectif n'est pas de « mettre sous cloche » le territoire, au risque de constater à terme des impacts négatifs sur la biodiversité, mais de préserver les milieux les plus sensibles et de favoriser la cohabitation entre les activités, les hommes et leur milieu. Les choix de développement urbain devront s'inscrire dans ces principes, en veillant notamment à limiter la fragmentation des milieux naturels et les rejets de polluants.

L'évaluation environnementale, réalisée de façon itérative au cours de la définition du PLUi, doit permettre d'appréhender pleinement les problématiques de préservation et de valorisation environnementales. Une attention particulière sera portée à la définition fine des trames verte et bleue, en lien avec le schéma global établi dans le cadre du SCoT.

↳ **PROMOUVOIR LES ÉNERGIES RENOUVELABLES**

A travers le PLUi, Mont-de-Marsan Agglo envisage d'accompagner la maîtrise de la consommation d'énergie et le développement des énergies renouvelables, en veillant notamment à :

- Encourager le développement des énergies renouvelables et la valorisation énergétique des ressources locales en vue de tendre vers une autonomie énergétique du territoire communautaire et une réduction de l'utilisation des énergies fossiles . Ainsi que promouvoir la géothermie.



AXE 3 : POUR UN TERRITOIRE DURABLE, À ÉNERGIE POSITIVE, (F)ACTEUR DU DÉVELOPPEMENT

↳ CONTRIBUER À LA LUTTE CONTRE L'ÉMISSION DES GAZ À « EFFET DE SERRE »

Face aux engagements nationaux (et internationaux) sur le changement climatique, l'agglomération souhaite, à son échelle, réduire la production de gaz à effet de serre et les consommations énergétiques, en veillant notamment à :

- Contrôler et limiter l'impact du développement sur la production de CO2 et de micro-polluants
- Assurer une desserte en transports et/ou modes doux d'au moins 3 nouveaux logements sur 4 afin de limiter le recours systématique à la voiture et offrir des alternatives à toutes échelles
- Inciter à la réalisation d'équipements liés aux déplacements doux

↳ PRÉSERVER LES RESSOURCES NATURELLES ET LES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DE LA BIODIVERSITÉ (TRAMES VERTES ET BLEUES)

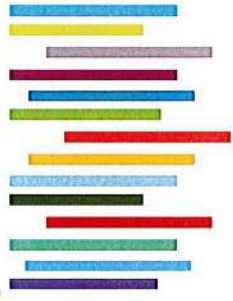
Les espaces naturels majeurs supports de la biodiversité, présentant intrinsèquement un intérêt écologique, doivent impérativement bénéficier d'une protection durable. Il est néanmoins important de rappeler que « protection » ne signifie pas qu'aucune activité ou exploitation de la ressource ne soit possible, au contraire, l'exploitation favorise souvent le maintien de l'espace. L'agglomération veillera à préserver l'ensemble des espaces naturels sensibles et remarquables à la fois en veillant à :

- Réduire de 30% la consommation de terres agricoles à des fins urbaines, voire au-delà surtout sur les secteurs où les terres arables sont de bonne qualité (conserver les espaces de production) et assurer la protection et la sécurisation des points de captage



AXE 3 : POUR UN TERRITOIRE DURABLE, À ÉNERGIE POSITIVE, (F)ACTEUR DU DÉVELOPPEMENT

- Assurer des débits d'étiage satisfaisants pour les milieux naturels et les usages socio-économiques
- Protéger les zones humides et préserver la fonctionnalité des espaces en lien avec les cours d'eau (corridors-réservoirs de la Trame Bleue)
- Veiller à ce que les continuums de mosaïques agricoles et forestières (nature ordinaire) ne soient pas préjudiciairement affectés par la fragmentation liée au développement de l'urbanisation
- Maintenir les linéaires de haies et les boisements ponctuels souvent présents le long des chemins ruraux
- Maintenir et entretenir les ripisylves des cours d'eaux
- Préserver les espaces de « connexions écologiques » au contact de l'urbanisation (voir axe 1) et faire des motifs écologiques (haies, arbres, bosquets, prairies humides, fossé, cours d'eau, ...) des éléments de composition de l'aménagement des zones à urbaniser
- Protéger les réservoirs de biodiversité les plus vulnérables qui correspondent aux différents périmètres naturalistes (Sites Natura 2000, inventaires ZNIEFF, etc.).



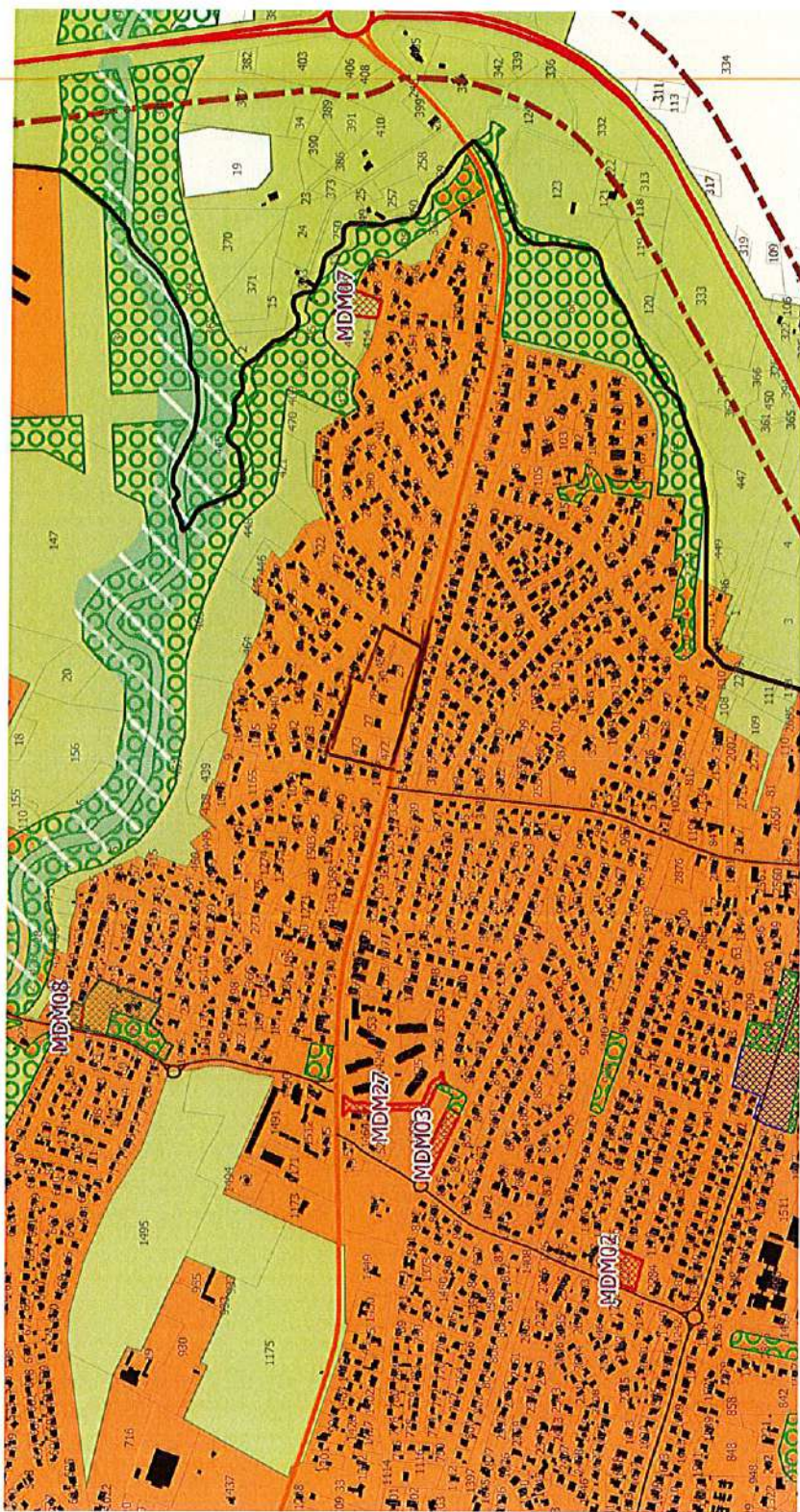
AXE 3 : POUR UN TERRITOIRE DURABLE, À ÉNERGIE POSITIVE, (F)ACTEUR DU DÉVELOPPEMENT

↳ INTÉGRER LA GESTION DES RISQUES EN VEILLANT À LA SANTÉ ET À LA SÉCURITÉ PUBLIQUE

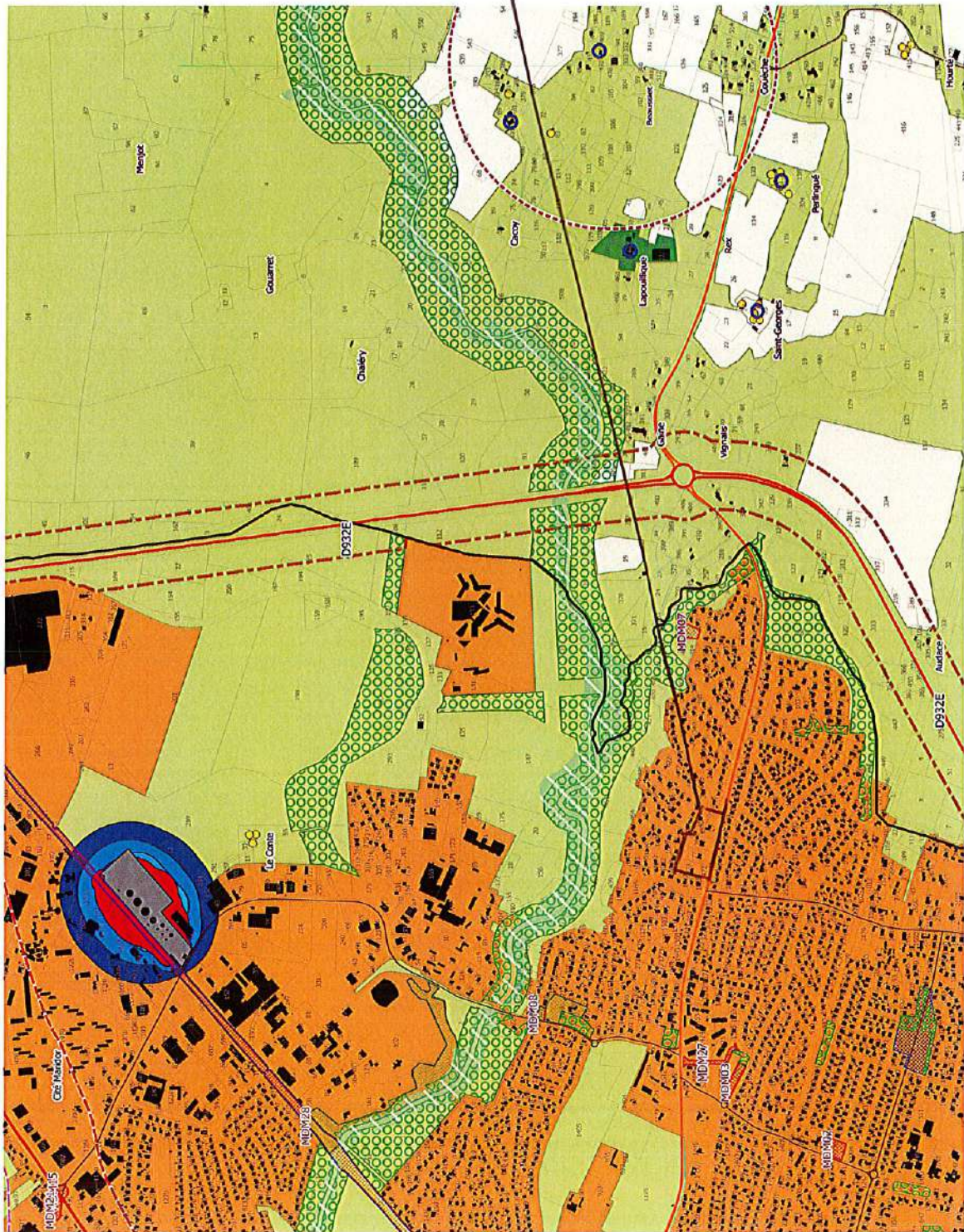
Les atteintes à la santé publique relèvent de multiples champs dont tous ne sont pas gérés par les collectivités locales. Le PLUI affirme néanmoins la volonté de limiter l'exposition des populations et des biens à des risques et nuisances croissantes susceptibles d'impacter la santé publique .

- Il est essentielle de respecter les orientations et préconisations des documents apportant une connaissance des risques (Plan de Prévention des Risques, Atlas Départementaux des Risques Majeurs ...) et donc de prendre en compte le risque inondation et la gestion des eaux pluviales et du ruissellement dans les opérations d'aménagement
- L'exposition des populations aux nuisances sonores (notamment aux abords des routes classées à grande circulation), olfactives (aux abords des sites industriels, de décharge ou de dépôts) devra être limitée.
- La prise en compte accrue des impacts sur la santé de certaines émissions de gaz ou de bruits est très importante et devra être imposée.

ANNEXE 7 = extrait PLU
plans + règlement



- Zone bleue secteur B3
 - Zone grise G
 - Zone rouge R
- Prescriptions ponctuelles**
- Bâtiment susceptible de changer de destination
 - Éléments de paysage
 - Éléments de patrimoine
- Prescriptions linéaires**
- Éléments de paysage
 - Voies, chemins, transport public à conserver et à créer
 - Autre
 - Règles d'implantation des constructions par rapport emprises publiques et limites séparatives
- Prescriptions surfaciques**
- Espaces Boisés Classés
 - Emplacements réservés
 - Élément de paysage
- Zonage**
- | | | | | | |
|--|----|--|----|--|--------|
| | U | | AU | | AU ENR |
| | A | | Ah | | A ENR |
| | N | | Nc | | NE |
| | Ng | | Nt | | NtC |



Département

LIMITES COMMUNALES

Parcelles

Bâti

Fonctions urbaines

Centre-ville

Bourgs et hameaux

Coeur de quartier et politique de la ville

Quartiers résidentiels

Activités (économiques non commerciales)

Activités commerciales

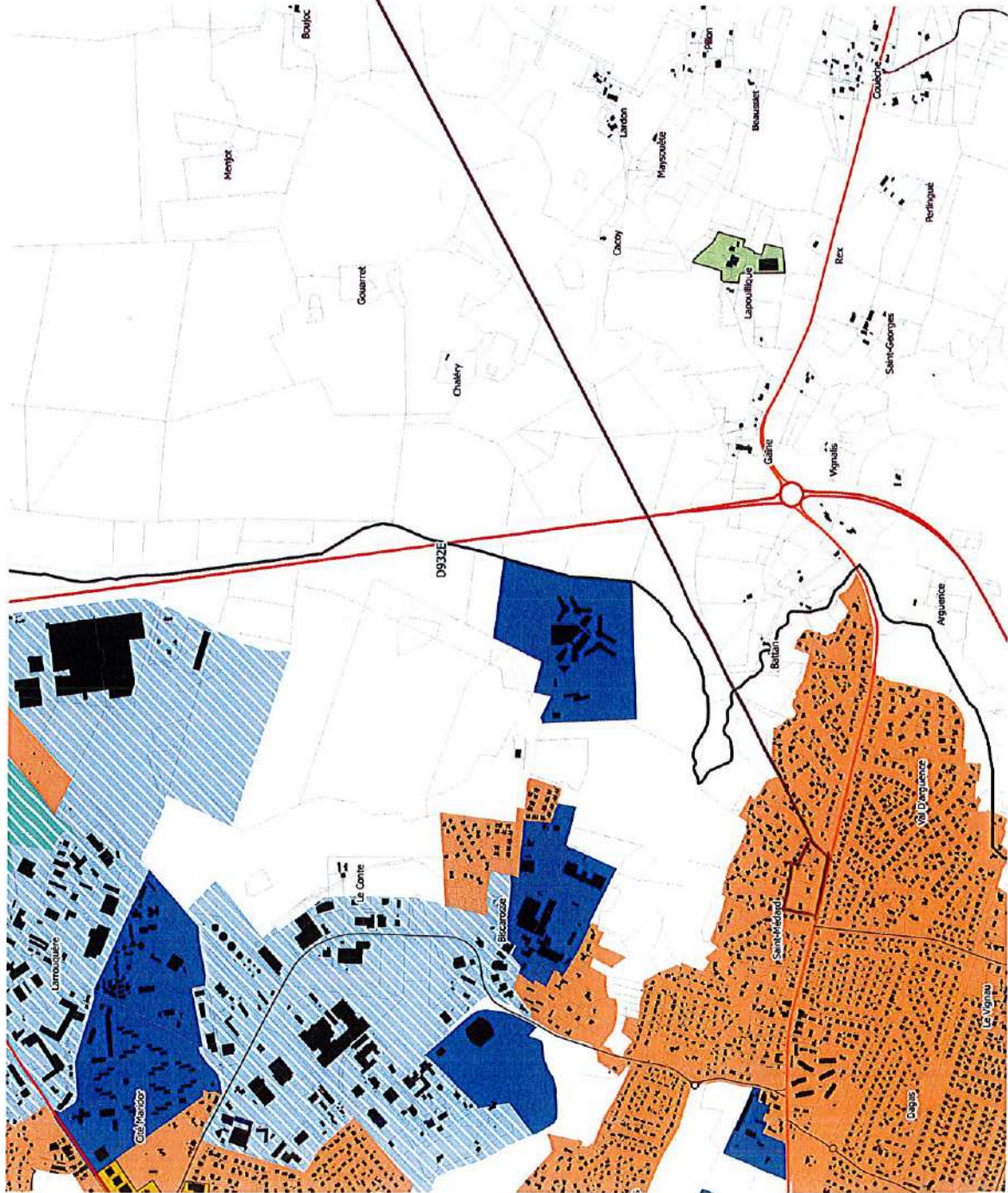
Equipements

Equipements militaires

Requalification urbaine

Parc technologique

Equipements touristiques et de loisirs



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Livre 3 / Règlement

Version approbation

*Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du PLUi du 12 décembre 2019*

Le président



SOMMAIRE

| | |
|---|----|
| AVANT-PROPOS | 3 |
| MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT | 4 |
| DISPOSITIONS GENERALES DU PLUI | 10 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES | 18 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER | 42 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES | 43 |
| DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES | 54 |
| GLOSSAIRE | 66 |
| ANNEXES | 71 |



AVANT-PROPOS

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Mont de Marsan Agglomération fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Il repose sur un principe de responsabilité partagée entre des élus et des pétitionnaires de permis de construire ou de déclarations de travaux sur le devenir du territoire intercommunal. Il doit permettre à chacun d'inscrire son projet dans une démarche globale d'aménagement de l'espace, en veillant à garantir la qualité urbaine, paysagère et environnementale.

Aujourd'hui, un ensemble de textes de lois, de directives et d'accords internationaux incitent les collectivités à s'investir plus largement que par le passé dans la définition des projets urbains et dans la mise en œuvre d'un urbanisme plus qualitatif. Les élus de Mont de Marsan Agglomération ont souhaité que le PLUi soit une réponse locale et cohérente à ces enjeux, en déclinaison des orientations du SCoT approuvé en 2014.

Le PLUi reste néanmoins un document réglementaire, dont les contours et marges de manœuvre sont très largement cadrés par le Code de l'Urbanisme. Le règlement est organisé en 4 grands types de zones (Urbaines, A Urbaniser, Agricoles et Naturelles), chaque zone est ensuite régie par 9 articles qui précisent :

I. Usage des sols et destination des constructions

1. Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites
2. Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières
3. Mixité fonctionnelle et sociale

II. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. Volumétrie et implantation des constructions
2. Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale
3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
4. Stationnement

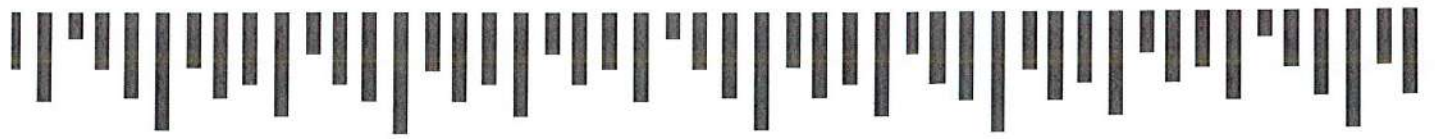
III. Equipements et réseaux

1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures
2. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, et par les réseaux de communication électronique





Mode d'emploi du règlement



PRESENTATION DU PLUi

Le RÉGLEMENT se compose ...

...d'un document écrit qui :

- Fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble de l'intercommunalité, et notamment les conditions de desserte des terrains par les voiries et les réseaux;
- Établit les dispositions particulières relatives au métabolisme urbain, à la protection du patrimoine bâti et naturel, et à la mise en œuvre des projets urbains;
- Fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, et le cas échéant, établit des règles spécifiques aux différents secteurs délimités par les planches thématiques.

...et de documents graphiques, composés :

- D'un plan de zonage du territoire sur lequel sont reportés les différents périmètres et les servitudes applicables;
- De planches thématiques permettant de localiser le champ d'application de certains dispositifs réglementaires (secteurs stratégiques, fonctions urbaines, répartition des logements sociaux, formes urbaines, hauteurs, coefficient de biotope,...).

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à ces dispositions écrites et graphiques.

Au-delà des dispositions réglementaires, certains secteurs, identifiés sur les documents graphiques, sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement de principe (desserte, espaces publics, densité attendue, ...) viennent préciser la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec le document de référence.





DIVISION DU TERRITOIRE

Le **PLAN DE ZONAGE** : division du territoire en zones

Le présent règlement divise le territoire intercommunal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

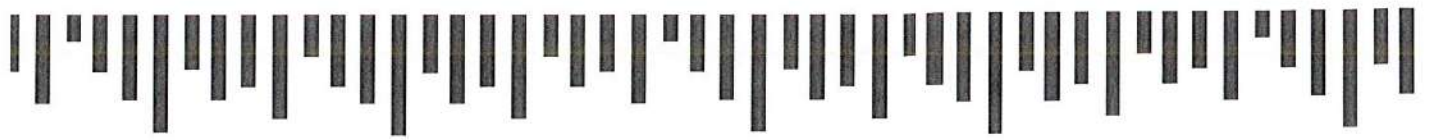
Zones urbaines : sont dites « U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir des constructions à implanter.

Zones à urbaniser : sont dites « AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies sont ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme intercommunal. Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.





DIVISION DU TERRITOIRE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme intercommunal, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Zones agricoles : sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Zones naturelles et forestières : sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.





DIVISION DU TERRITOIRE

Les « RÈGLEMENTS GRAPHIQUES »

La cartographie du PLUi de Mont de Marsan Agglomération prend appui sur diverses caractéristiques contextuelles. Elle évite les lignes fermées des anciens POS ou PLU de premières générations et permet d'ouvrir le nouveau document d'urbanisme à une approche dynamique de composition urbaine, environnementale et paysagère. Cela nous permet d'aborder le territoire non plus par ses composants mais par le projet.

Ces tracés servent de support aux diverses politiques urbaines communales en matière d'équité, de mixité des fonctions, de formes urbaines et d'intégration de la nature en ville.

La superposition du plan de zonage et des « règlements graphiques » à l'échelle de la zone urbaine permettent une division de l'espace urbain autour d'enjeux thématiques, ou liés aux formes urbaines, reportés dans les documents graphiques du présent règlement, à savoir :

- **Un plan des fonctions urbaines**, qui spatialise les règles relatives aux occupations autorisées et interdites selon les secteurs (art. U 1.1 et 1.2), et qui trame les secteurs concernés par des servitudes de mixité sociale et fonctionnelle (art U1.3);
- **Un plan d'implantation du bâti**, sur lequel sont détaillées les règles autorisées de chaque secteur (art. U 2.1), tant sur les implantations par rapport à l'alignement aux voies que les implantations par rapport aux limites séparatives ;
- **Un plan de coefficient d'emprise au sol**, sur lequel les coefficients maximaux autorisés sur chaque secteur sont reportés (art. U 2.1);
- **Un plan des hauteurs**, sur lequel les hauteurs maximales autorisées de chaque secteur sont reportées (art. U 2.1);
- **Un plan sur la qualité architecturale**, sur lequel les degrés de restriction de chaque secteur sont reportés (art. U 2.2);





COMPOSITION DU REGLEMENT DES ZONES

Chaque zone du PLUi est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

CHAPITRE 1. Usage des sols et destination des constructions

ARTICLES 1.1 et 1.2 : Fonction urbaine

Les articles 1.1 et 1.2 fixent les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités qui sont interdites et celles qui sont soumises à des conditions particulières. Par défaut, les affectations non mentionnées dans les articles 1.1 et 1.2 sont autorisées.

ARTICLE 1.3 : Mixité fonctionnelle et sociale

CHAPITRE 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 2.1 : Volumétrie et implantation du bâti

L'article 2.1 fixe les règles relatives à l'implantation, l'alignement et la hauteur des constructions autorisées. Dans les zones urbaines, ces éléments seront spatialisés au sein des plans.

ARTICLE 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

L'article 2.2 fixe les règles relatives à l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des constructions. Classées en catégorie plus ou moins contraignante, ces règles sont spatialisées sur un plan.

ARTICLE 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

L'article 2.3 traite les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres des constructions et aux espaces partagés..

ARTICLE 2.4 : Stationnement

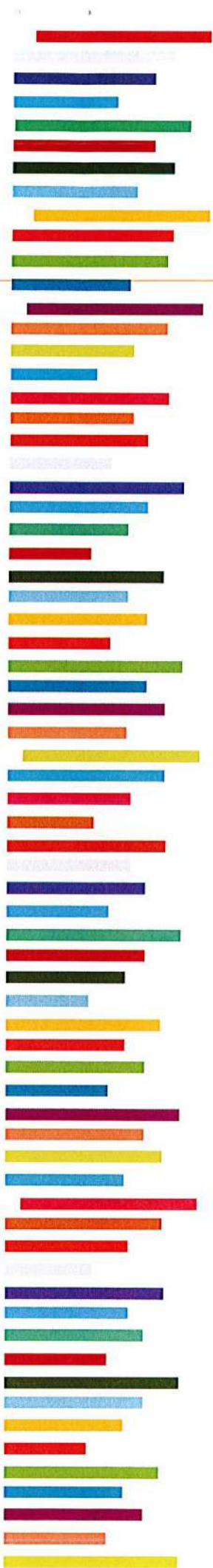
L'article 2.4 fixe les règles relatives aux normes de stationnement imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

CHAPITRE 3. Equipements et réseaux

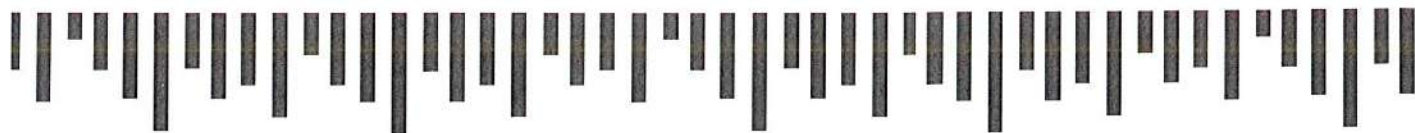
ARTICLE 3.1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

ARTICLE 3.2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, et par les réseaux de communication électronique





Dispositions générales du PLUi



DISPOSITIONS GENERALES DU PLUi

Champs d'application territorial du PLU

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire intercommunal. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

Il s'applique également :

- Aux installations classées pour la protection de l'environnement,
- Aux démolitions (articles L.421-3 du Code de l'Urbanisme).

Portée du règlement à l'égard d'autres législations

• *Règlement National d'Urbanisme (RNU)*

Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal couvert par le PLUi :

- **Article R.111-2** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».
- **Article R.111-4** : « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».
- **Article R. 111-26** : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être qu'accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».
- **Article R. 111-27** : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à éditer 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 ».

Les dispositions des articles du Code de l'Urbanisme L. 111-6 et suivants issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de la commune couvertes par le PLUi :

Article L.111-6 : « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».





DISPOSITIONS GENERALES DU PLUi

Cette interdiction ne s'applique pas (art. L.111-7 / Code de l'Urbanisme):

« aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
aux bâtiments d'exploitation agricole ;
aux réseaux d'intérêt public .

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

Autres législations

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire intercommunal, nonobstant les dispositions du PLUi :

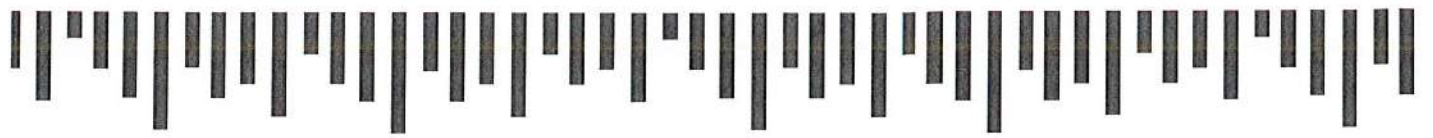
- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire intercommunal.
- Le Plan de Prévention des Risques Technologiques.
- Le Plan d'Exposition au Bruit au voisinage de l'aérodrome.
- Les zones de bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres.

Périmètres visés aux articles R.151-52, R. 151-53 du Code de l'Urbanisme

Le territoire de Mont de Marsan Agglomération est concerné par un certain nombre de périmètres reportés pour information en annexe, à savoir :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini à l'article L.211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que les éventuels périmètres de Zone d'Aménagement Différé créée en application de l'article L.212-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les périmètres d'étude et de prise en considération d'une opération d'aménagement délimités en application de l'article L.424-1 ;
- Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC du Peyrouat)





DISPOSITIONS GENERALES DU PLUi

• **Règlementation relative aux vestiges archéologiques**

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- L'article L. 531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- L'article L. 531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- L'article 8 du décret n°2004 490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs,
- L'arrêté préfectoral n°2012 96 bis du 20 juin 2012 définissant les zones de présomption de prescriptions d'archéologie préventive. La copie de cet arrêté ainsi que des plans des zones précitées figurent dans les annexes du PLUi.

Dispositions applicables à certains travaux

• **Permis de démolir**

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire intercommunal est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil communautaire l'instaurant sur le territoire.

• **Edification des clôtures**

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire intercommunal est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération communautaire prise concomitamment à l'approbation du présent PLUi.

• **Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLUi.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires du Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN).

• **Travaux sur bâti existant**

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le 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 cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.





DISPOSITIONS GENERALES DU PLUi

- **Adaptations mineures, dérogations, de règles alternatives**

Les règles et servitudes définies par le PLUi Mont de Marsan Agglomération ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6 du Code de l'Urbanisme à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettant une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L. 152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal par les articles L.152-4 à L.152-6.

- **Droit de Prémption Urbain**

Les périmètres concernés par un Droit de Prémption Urbain simple (ou renforcé) sont délimités sur le plan correspondant en annexe. Le droit de préemption urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente, pour réaliser une opération d'aménagement ou mettre en œuvre un politique publique.

Constructions et installations d'intérêt collectif

Les constructions et installations d'intérêt collectifs sont autorisées sur l'ensemble du territoire intercommunal. Leur implantation, gabarit, hauteur, emprise, etc. peuvent être autorisées de façon dérogatoire.

Prise en compte des risques, nuisances et pollutions

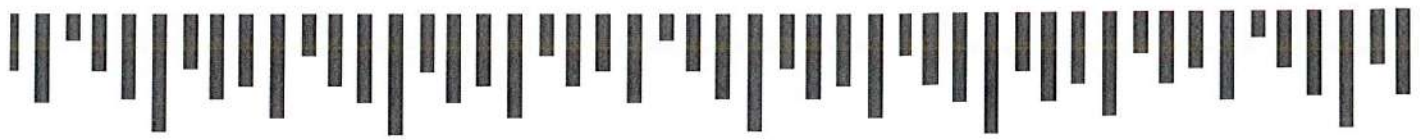
Plan de Prévention des Risques Technologiques à prendre en compte, plan d'exposition au bruit, servitudes d'utilité publique, zones de bruit au voisinage des infrastructures de transport terrestre (cf. PAC).

Protection du patrimoine naturel et paysager

- **Espaces boisés classés (EBC)**

Les terrains boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L. 113-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.





DISPOSITIONS GENERALES DU PLUi

- Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1^{er} du titre IV du livre III du Code Forestier ;
- Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais ;
- Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

- **Alignements d'arbres et continuités végétales à conserver ou à créer**

Les alignements d'arbres et continuités végétales identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLUi a identifié en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R. 421-23.h Code de l'Urbanisme).

Les alignements d'arbres à créer peuvent, le cas échéant, être remplacés par d'autres aménagements contribuant à la végétalisation et aux continuités de nature sur l'espace public (bandes plantées, haies vives, noues...).

Lorsque des travaux liés aux services publics ou aux équipements d'intérêt collectif nécessitent la suppression d'un alignement d'arbres à conserver, l'abattage pourra être autorisé avec obligation de replantation d'un alignement ou d'une continuité végétale autre.

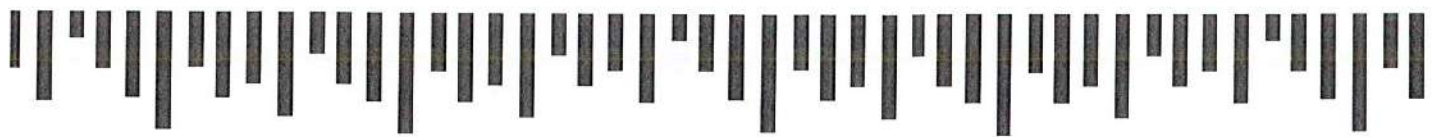
Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.

- **Arbres remarquables**

Les arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à conserver. Les constructions envisagées doivent observer un recul de 5 mètres par rapport au houppier de l'arbre et les réseaux devront être éloignés de 5 mètres par rapport au tronc.

Lorsque l'état sanitaire d'un arbre remarquable le justifie, sa suppression sera soumise à une déclaration préalable de travaux (R. 421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.





DISPOSITIONS GENERALES DU PLUi

• *Terrains cultivés en zone urbaine*

Les jardins et terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques repérées au titre de l'article L.151-23, 2^{ème} alinéa du Code de l'Urbanisme, sont inconstructibles quels que soient les équipements qui le cas échéant, les desservent.

Seuls les travaux et constructions légères destinés à leur gestion, à leur mise en valeur sont autorisés.

• *Constructions aux abords des cours d'eau*

Les constructions ne sont pas autorisées dans une bande de 10m de part et d'autre de la berge des cours d'eau. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et ouvrages d'intérêt collectif.

Emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons et pistes cyclables) ouvrages publics, d'installations d'intérêt collectif et d'espaces verts (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme), sont figurés aux documents graphiques et répertoriés par un numéro de référence.

La liste des emplacements réservés, figurant en annexe, donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves portées au plan sont soumises aux dispositions des articles L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

Toute construction y est interdite.

Une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLUi peut :

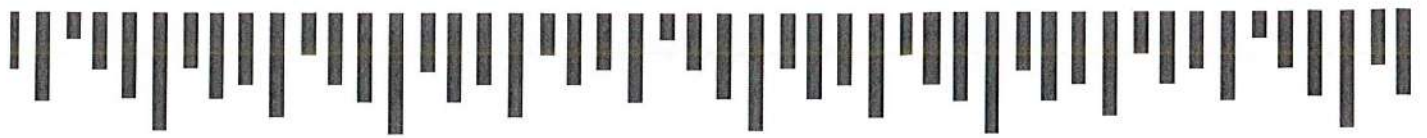
- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu;
- Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain ;
- La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Projets urbains

• *Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles figurent aux documents graphiques.





DISPOSITIONS GENERALES DU PLUi

- **Opération d'aménagement d'ensemble**

En application de l'article R.151,21, 3ème alinéa du Code de l'Urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une mutualisation de l'ensemble des obligations réglementaires.

Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :

- Les lotissements,
- Les ZAC,
- Les opérations faisant l'objet d'un permis valant division ou d'un permis d'aménager,
- Les opérations portant sur une unité foncière d'une superficie supérieure à 5000m².

Maîtrise de l'urbanisation en zone agricole

- **Bâtiments pouvant changer de destination**

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et en zone naturelle sont identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.151.11 2^{ème} du Code de l'Urbanisme. L'accord de changement de destination de ces bâtiments sera soumis à l'avis de la CDPENAF ou de la CDNPS lors de l'instruction des permis.

- **Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée**

Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), dans lesquels sont notamment autorisées les constructions, sont délimités au plan de zonage au titre de l'article L.151.13 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires qui y sont attachées figurent au sein du règlement des zones zone A et N.

- **Extension et surélévation des constructions et création d'annexes**

L'extension et la surélévation des constructions existantes à usage d'habitation, est autorisée dans la limite de 50% au-delà de la superficie de plancher initiale pour les constructions de moins de 100m² de surface initiale et de 30% pour les constructions de plus de 100m² de surface de plancher. La surface est limitée à 250 m² de surface de plancher totale (cf. article 2 des zones A et N).

Des annexes aux habitations, y compris les piscines, peuvent être autorisées dans le respect des dispositions de l'article 2 des zones A et N.





Les règles applicables aux **zones urbaines**

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





ZONE URBAINE (U)

1. Usages des sols et destinations des constructions

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





ZONE URBAINE (U)

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

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

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

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

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

Sont interdits dans le secteur **EQUIPEMENTS** :

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

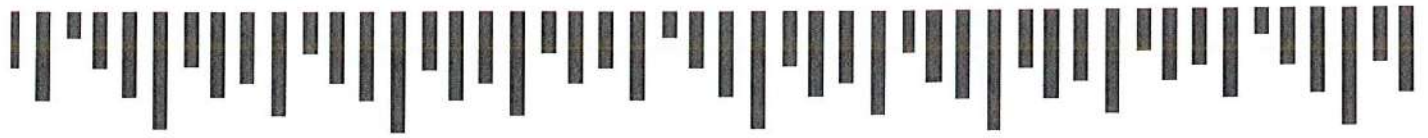
Sont interdits dans le secteur **EQUIPEMENTS MILITAIRES** :

- Non réglementé.

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

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





ZONE URBAINE (U)

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

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





ZONE URBAINE (U)

1. Usages des sols et destinations des constructions

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

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

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

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

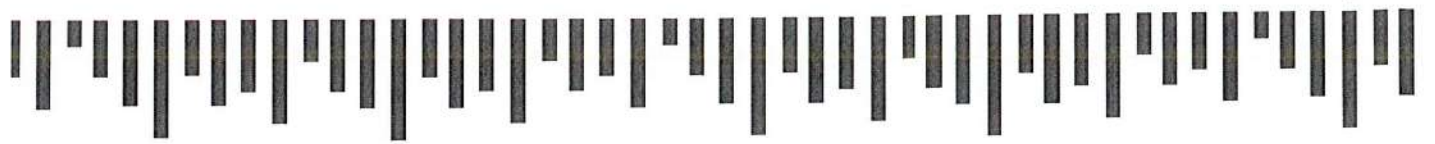
Sont autorisées sous conditions dans le secteur **CENTRE-VILLE et CŒURS DE QUARTIER POLITIQUE DE LA VILLE** :

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

Sont autorisées sous conditions dans le secteur **REQUALIFICATION URBAINE** :

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





ZONE URBAINE (U)

Sont autorisées sous conditions dans le secteur **BOURGS ET HAMEAUX** :

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

Sont autorisées sous conditions dans le secteur **QUARTIERS RÉSIDENTIELS** :

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

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

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

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

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

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

- *Non réglementé*

Nuisances

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

A proximité des voies définies par l'arrêté préfectoral du juin 2015 portant classement sonore des infrastructures de transports terrestres, les constructions nouvelles à destination d'usage d'habitat doivent faire l'objet d'un isolement acoustique conformément à l'arrêté interministériel NOR : ENVP9650195A du 30 mai 1996.





ZONE URBAINE (U)

ARTICLE 1.3 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

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

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

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

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

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

Sur les autres communes :

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



ZONE URBAINE (U)

2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

• Dispositions générales

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

La règle générale d'implantation ne concerne pas :

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

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

Ce recul ne s'applique pas:

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





ZONE URBAINE (U)

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

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

- Avec un recul minimum de 50 m par rapport à l'axe des voies départementales de catégorie 1, hors zones agglomérées ;
 - Avec un recul minimum de 35 m par rapport à l'axe des voies départementales de catégorie 2, hors zones agglomérées ;
 - Avec un recul minimum de 25 m par rapport à l'axe des voies départementales de catégorie 3, hors zones agglomérées ;
 - Avec un recul minimum de 15 m par rapport à l'axe des voies départementales de catégorie 4, hors zones agglomérées .
- **Dispositions particulières**
- Sous réserve de justifications techniques, architecturales ou d'intégration dans le site, des dispositions autres que celles définies dans la règle générale pourront être exceptionnellement autorisées ou imposées dans les cas suivants:
- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale,
 - Lorsque l'extension d'une construction (aménagement, surélévation ou agrandissement d'une construction existante) se fait en continuité d'un corps de bâtiment principal existant implanté différemment de la règle, qu'il soit situé sur le même terrain ou sur un terrain contigu,
 - Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers...), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables;
 - Pour la préservation ou la restauration d'un élément ou d'un ensemble du patrimoine bâti classé, inscrit ou identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme,
 - En raison d'une configuration atypique ou complexe du terrain (parcelles en triangle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc...),
 - Dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
 - Pour la préservation ou la restauration d'un espace boisé, d'un alignement d'arbres, d'un élément ou d'un ensemble végétal remarquable ou protégé au titre des articles L. 113-2 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, il pourra être imposé un retrait de la façade proportionnel à la dimension du houppier avec un minimum de 3 à 5 m suivant les essences entre la façade et le tronc d'arbre (existant ou à planter),
 - Pour assurer la continuité de la végétation et des espaces non bâtis avec des espaces publics ou privés existants.
 - Pour permettre la réalisation d'une isolation par l'extérieur de constructions établies à l'alignement des voies, un débord sur l'emprise publique peut être autorisé, dès lors qu'il ne gêne pas la circulation des véhicules, des personnes à mobilité réduite ou des piétons.





ZONE URBAINE (U)

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

B – Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

• Dispositions générales

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

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

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

• Dispositions particulières

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

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





ZONE URBAINE (U)

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

C – Hauteur des constructions

• Dispositions générales

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

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

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

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

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



ZONE URBAINE (U)

• Dispositions particulières

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

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

• Bonus lié aux performances énergétiques

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

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

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

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

D – Emprise au sol des constructions

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

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





ZONE URBAINE (U)

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

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

A – Façades

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





ZONE URBAINE (U)

• **Concernant les façades commerciales :**

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

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

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

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

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

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

B – Toitures

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

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

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

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

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

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

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



ZONE URBAINE (U)

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

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

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

C - Ouvertures et menuiseries

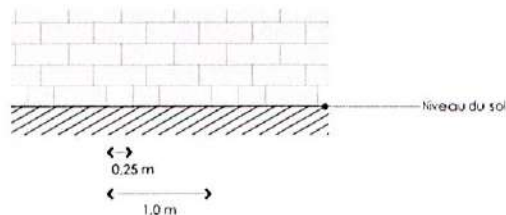
Les ouvertures doivent être à dominante verticale à l'exception des portes fenêtres. Les couleurs vives sont proscrites.

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

D – Clôtures

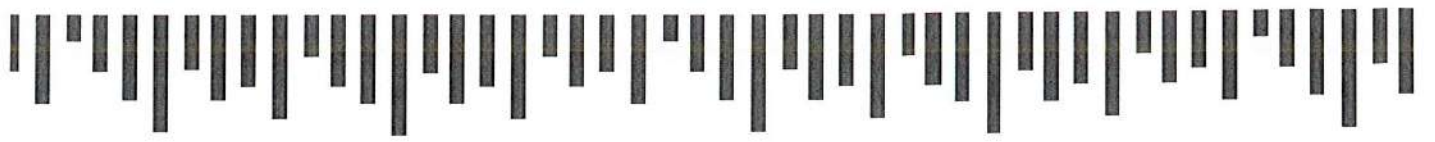
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable. Aussi, les prescriptions suivantes devront être respectées :

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



Élévation schématique de la porosité minimale au sol des clôtures bâties





ZONE URBAINE (U)

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

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

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

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

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

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





ZONE URBAINE (U)

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

A – Façades

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

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

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

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

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

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

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

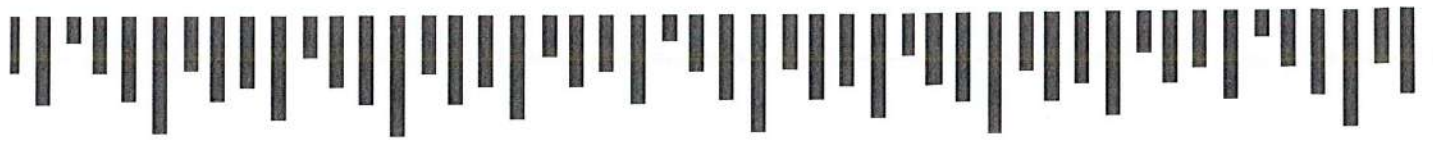
Afin d'éviter les risques de collision aviaire, l'usage de matériaux verriers réfléchissants en façade est proscrit.

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

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

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





ZONE URBAINE (U)

B – Toitures

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C - Ouvertures et menuiseries

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

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





ZONE URBAINE (U)

D – Clôtures

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

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

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

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

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

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

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

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

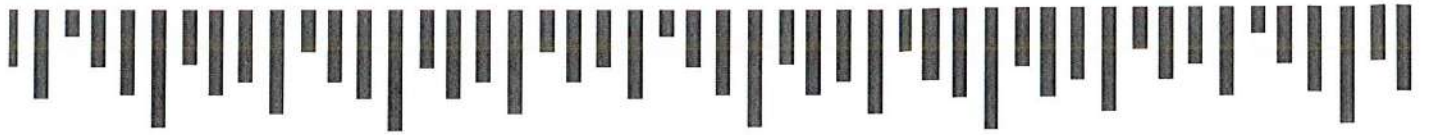
En exception des règles ci-dessus, les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (voir I Définitions) dont le bon fonctionnement de l'activité nécessite une protection particulière en matière de sécurité ou de confidentialité, peuvent être clôturées sans limitation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

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

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

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





ZONE URBAINE (U)

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

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

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

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

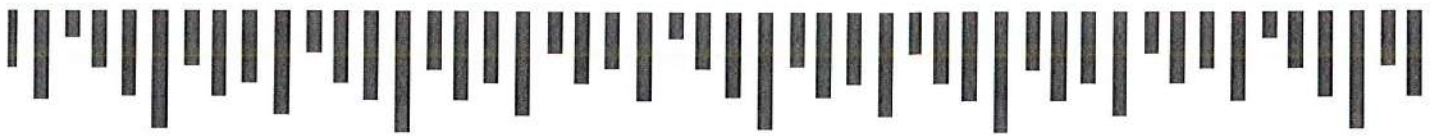
Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des matériaux.

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

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

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





ZONE URBAINE (U)

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

A – Espaces non imperméabilisés

Non règlementé

B – Espaces libres et plantations

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

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

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

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

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

D – Espaces Boisés Classés

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

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

Les éléments et secteurs paysagers (parc, jardin, végétation ripisylve, haie, alignement d'arbres, arbre isolé, bosquet...), identifiés dans le PLUi doivent être conservés. Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément paysager identifié dans le document graphique du PLUi, doivent être précédés d'une déclaration préalable, en application de l'article R421-23 h / du Code de l'Urbanisme.





ZONE URBAINE (U)

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

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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



ZONE URBAINE (U)

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

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

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





ZONE URBAINE (U)

3. Equipements et réseaux

ARTICLE 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A – Accès

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

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

Les accès doivent être :

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

B – Voirie

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

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

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

C – Accessibilité

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

ARTICLE 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

A – Eau potable

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

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

