



Juillet 2014

Vu pour être annexé à la
présente délibération

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

SIVU du PLU de ROQUEFORT-SARBAZAN

2. Règlement



La Présidente,



ZONE NATURELLE N

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles admises sous conditions, définies à l'article 2.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à condition d'être localisées en continuité de zones déjà bâties et d'être proportionnées au matériel ou au type d'activité à abriter, hormis en ce qui concerne les agriculteurs éleveurs en cours d'installation, ne disposant pas d'un siège d'exploitation préexistant,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- les aménagements légers suivants, conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel : les cheminements piétonniers non bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, les passerelles
- la restauration et l'extension des constructions existantes ;
- les annexes (garage, ...) à condition d'être liée et à proximité d'une habitation existante

Sont admis les affouillements, exhaussements, aménagements et équipements nécessaires aux travaux de réalisation et à l'exploitation d'une infrastructure autoroutière et routière.

Dans le secteur Npb :

Dans les secteurs concernés par le risque incendie feux de forêts repérés sur les documents graphiques:

- En limite du massif forestier, les opérations d'aménagement sont admises sous réserve que l'opération comporte dans son périmètre une bande inconstructible débroussaillée d'une largeur de 12 mètres, comme matérialisée sur les documents graphiques.

Sur cette bande inconstructible, une demi piste, d'une largeur de 6 mètres minimum hors fossés reliée à une voie accessible aux engins de secours devra être aménagée afin de permettre un accès par tous temps des engins de lutte contre l'incendie.

Dans le secteur Nt, peuvent en outre être admis des constructions et installations liées l'activité touristique existante au moment du PLU.

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

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

*est
modifié
juillet
2011*

ARTICLE N4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

Le terrain d'assiette de toute construction ou installation devra être desservi par un point d'eau, selon les prescriptions émises par le SDIS des Landes.

Il convient de respecter les dispositions de l'annexe relative aux réseaux électrique et de téléphone du présent règlement

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N6 – IMPLANTATIONS PAR RAPPORT
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des routes départementales N°932 et 934, en dehors des parties urbanisées et sauf exceptions prévues à l'article L 111.1.4, toutes constructions et installations devront respecter un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie en section courant, de 100 mètres sur la déviation de Roquefort en l'absence de projet urbain, ou quand il existe, les reculs définis par le projet urbain réalisé conformément aux prescriptions de l'article L.111.1.4..

En bordure des autres routes départementales, selon le règlement départemental de voirie, toute construction doit respecter un recul de 15m par rapport à l'axe de la voie.

Les clôtures devront respecter par rapport aux routes départementales un recul de 5m + L par rapport à l'axe de la RD 9, 626, 934 N ; L étant la largeur des dépendances de la route (fossés, talus, etc.) définie au moment de la demande d'implantation de la clôture.

En bordure des autres voies, toute construction doit être implantée à 5 mètres minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer. Toutefois, des implantations autres sont possibles :

- pour poursuivre des alignements de façades existants,
- dans le cas de restauration ou de réhabilitation de bâtiments ou de groupes de bâtiments existants, sans modification du recul existant.
- dans le cas d'un bâtiment reconstruit à l'identique après sinistre, sans modification du recul existant.

Les ouvrages et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics pourront s'implanter dans la marge de recul fixée précédemment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX
LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone N excepté les secteurs Npb :
Toute construction doit être implantée sur limite séparative ou à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs Npb :
Les constructions devront obligatoirement être implantées à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES
CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX
AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans la zone N excepté les secteurs Npb :
Il n'est pas fixé de règles.

Dans les secteurs Npb :
La distance minimale entre deux bâtiments devra être égale à la longueur de la façade principale de l'habitation.

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMUM

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

La hauteur totale des constructions est limitée à 9 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements nécessaires aux travaux et à l'exploitation d'une infrastructure autoroutière.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne devront pas être 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 buttes sont interdites.

Restauration du bâti

Couverture

L'aspect de la couverture initiale sera respecté : pentes, matériaux (tuiles canal traditionnelles, tuiles mécaniques de Marseille) et teintes (couleur rouge brun panaché)

Façades

Les murs en pierre de taille, les chaînages, entourages de baies, corniches, bandeaux seront conservés apparents ou bien recouverts d'un badigeon. Les pierres ne seront pas sablées mais gommées ou brossées. L'aspect « chemin de fer » est interdit.

Les murs dont les maçonneries ne sont pas destinées à rester apparentes (pierraille, brique non assisée...) devront être enduits.

L'enduit doit venir à fleur des pierres ou des pans de bois. Les baguettes d'angle sont proscrites.

Ouvertures

Les percements nouveaux devront respecter l'alignement et le rythme des baies extérieures existantes.

Les menuiseries extérieures seront de couleur identique.

Les volets roulants sont interdits.

Extensions

Volume

En cas d'extension d'un bâti ancien :

- le plan de la construction devra être de forme simple, carré ou rectangulaire.
- les volumes seront constitués de parois verticales sur toute la hauteur du bâti (du sol à l'égout de toiture).

Couverture

Le toit aura une pente supérieure ou égale à 35%. Une pente différente est possible dans le cas d'une construction d'expression contemporaine et de forme nouvelle.

Le toit sera à 2,3 ou 4 pentes.

Façades

Les maçonneries seront enduites. La teinte des murs devra être recherchée dans le répertoire local.

Les menuiseries extérieures seront de couleur identique.

Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. Les extensions et les annexes en bois peuvent être autorisées.

Annexes

Le pétitionnaire devra rechercher une harmonie de traitement entre le bâtiment principal et les annexes.

Dans le cas d'annexes en maçonnerie, l'aspect des couvertures (couleur, pente, ...), des enduits et des couleurs des annexes sera similaire à celle de la construction principale.

Les matériaux destinés à être recouverts ne doivent pas rester à nu.

Les extensions et les annexes en bois peuvent être autorisées.

Clôtures

Les clôtures doivent être transparentes. Les clôtures constituées d'essences végétales locales sont à privilégier.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces libres doivent être aménagés ou plantés d'essences locales afin de s'harmoniser avec le milieu environnant.

Les espaces boisés, figurés au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver ou à protéger, sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

En outre, dans les secteurs Npb :

- L'imperméabilisation des surfaces libres est interdite.
- Les plantations d'essences locales (chênes, etc.) sont à conserver.

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Dans la zone N excepté les secteurs Npb :
Il n'est pas fixé de COS.

Dans les secteurs Npb :
Le COS est égal à 0,15.