

# ZONE URBAINE UI

---

## ARTICLE UI1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

L'ouverture de carrières  
Les constructions destinées à l'habitation  
Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier  
Les constructions destinées d'exploitation agricole ou forestière  
Les affouillements et exhaussements à l'exception de ceux cités à l'article 2  
Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, le stationnement de caravanes, d'habitations légères de loisirs ou de résidences mobiles de loisirs

---

## ARTICLE UI2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Les affouillements, exhaussements et aménagements à condition d'être nécessaires aux travaux et à l'exploitation d'une infrastructure autoroutière.

Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

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

- En limite du massif forestier, toutes constructions, installations, ou 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.
- sont admises les installations de stockage de produits inflammables tels que cuves d'ammoniac, de gaz, de fioul, même mobiles, à condition d'être situées à plus de 12 mètres des espaces boisés, à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de 1 000 litres maximum de fioul.
- sont admis les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire ainsi que les affouillements et exhaussements du sol induits.

---

## ARTICLE UI3 – 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.

En fonction de la nature de la voie et de la situation des accès, les règles du tableau suivant s'appliqueront :

Catégorie de la route départementale	Accès situé en agglomération	Accès situé hors agglomération
1 <sup>ère</sup>	Favorable, sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : intensité du trafic, position de l'accès, configuration et nature de l'accès, ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département et accès liés à l'exploitation du service public ferroviaire
2 <sup>ème</sup>		
3 <sup>ème</sup>		
4 <sup>ème</sup>		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

---

#### ARTICLE UI4 – 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 doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau public, l'assainissement individuel des constructions est admis.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

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.

Le raccordement des constructions aux réseaux électrique et de téléphonie doit être réalisé en souterrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux réseaux d'alimentation liés au service public ferroviaire.

---

#### ARTICLE UI5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé.

---

#### ARTICLE UI6 – 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 dehors des panneaux d'agglomération, et en fonction de la nature des voies, les règles du tableau suivant s'appliquent. Les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées par ces dispositions :

Catégorie de la route départementale	Recul minimum demandé par rapport à l'axe de la voie
1 <sup>ère</sup>	50 m
2 <sup>ème</sup>	35 m
3 <sup>ème</sup>	25 m
4 <sup>ème</sup>	15 m

En bordure des autres voies, les constructions devront respecter les reculs suivants :

- 10 m minimum en retrait de l'alignement existant ou à créer des autres voies ouvertes à la circulation publique.

- 5 m minimum en retrait de l'alignement du chemin de La Rouquère.

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

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

---

#### ARTICLE UI7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

- Tout bâtiment peut être implanté soit :
- en limite séparative s'il existe un mur coupe-feu
  - à une distance des limites au moins égale à la moitié de sa hauteur ; cette distance pouvant être inférieure à 3 m.

Les constructions, installations et aménagements, y compris les mesures en faveur de l'environnement, liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire, peuvent être implantées en limites séparatives.

---

#### ARTICLE UI8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non réglementé.

---

#### ARTICLE UI9 – EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé.

---

#### ARTICLE UI10 – HAUTEUR MAXIMUM

---

Non réglementé.

---

#### ARTICLE UI11 – ASPECT EXTERIEUR

---

Les constructions sont soumises aux prescriptions de l'article R.111.21 du code de l'urbanisme. Les constructions ne doivent pas 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.

#### Couverture

La pente du toit ne dépassera pas 35 %. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration de l'édifice dans son environnement, urbain ou naturel.

#### Façades

Les façades en maçonnerie seront enduites. La teinte des murs devra être recherchée dans le répertoire local.

Elles pourront être réalisées en :

- bardage bois ; les teintes seront naturelles ou d'une teinte mâte et opaque.
- bardage métallique ; son aspect sera non brillant et sa teinte sera neutre.

La multiplicité des matériaux en façade ainsi que les imitations de matériaux (fausses pierres, faux bois, faux joints,...) est interdite.

Les menuiseries extérieures seront de la même couleur

#### Clôtures

Dans tous les cas, les murs de clôtures ne pourront dépasser 0,80m de hauteur. Ils pourront être surmontés d'une grille ou d'un grillage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux clôtures installées dans le cadre du service public ferroviaire.

Les clôtures constituées d'essences végétales locales sont à privilégier. La limite de propriété peut être marquée par la création de « baradeau » (talus planté bordé par un fossé) ou d'un fossé.

---

#### ARTICLE UI12 – STATIONNEMENT

---

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

Il convient de respecter les dispositions de l'annexe relative au stationnement du présent règlement.

---

ARTICLE UI13 – 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 marges de reculement sur les routes départementales 932 et 626 doivent être végétalisées et plantées d'arbres.

---

ARTICLE UI14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

---

Il n'est pas fixé de COS.