

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU**Caractéristiques générales**

La zone 2 AU comprend des terrains destinés à l'urbanisation future dans le cadre d'opération d'ensemble, à destination principale de logements.

Ces zones représentent les réserves foncières de la commune pour l'urbanisation à long terme.

Actuellement une zone 2AU n'est dotée d'aucun droit à bâtir et est momentanément inconstructible.

La procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone devra garantir un aménagement cohérent et rationnel de l'ensemble de la zone, dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune et des orientations spécifiques du secteur des Costils.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

La zone 2 AU sera règlementée lors d'une modification ultérieure du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE 2AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toute construction compromettant l'urbanisation ultérieure est interdite.

ARTICLE 2AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont seulement autorisés les affouillements et exhaussement de sol liés aux équipements d'infrastructure

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les articles 3 à 13 ne sont pas règlementés, à l'exception des articles 6 et 7 suivants :

ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

A défaut d'indications graphiques, les constructions s'implanteront :

- Soit à l'alignement
- Soit en retrait d'au moins 2 m

Les portails seront implantés à au moins deux mètres de la voie publique pour des raisons de sécurité.

Les dispositions de cet article ne sont applicables ni aux équipements d'infrastructure, ni aux constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

L'implantation du bâtiment par rapport aux limites séparatives peut se faire, soit sur limite, soit en respect du léger recul soit avec un recul minimal de 2 mètres.

Les constructions à vocation de services publics ou d'intérêt public peuvent s'implanter sur limite, en léger recul⁴ ou à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.

Ne sont pas concernés par les dispositions du présent article :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les articles 14 à 16 ne sont pas règlementés.

⁴ **LEGER RECVL**

L'implantation en léger recul par rapport aux limites séparatives permet le débord de toit par rapport au nu de la façade et l'entretien de la construction avec un recul maximal de 0.70 mètres.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX **ZONES AGRICOLES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractéristiques générales

La zone A est une zone de protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Ne sont autorisées, dans cette zone, que les constructions, installations ou installations nécessaires à l'activité agricole ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou les utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Toute nouvelle construction ou installation dès lors qu'elle n'est pas liée et nécessaire à l'exploitation agricole, ou aux activités autorisées à l'article A2, à l'exception des équipements publics ou d'intérêt général ;
- Tout changement de destination au profit d'occupations non liées et nécessaires à l'activité agricole hormis les constructions identifiées comme éléments remarquables sur le plan de zonage ;
- les abris de fortune, les dépôts de ferrailles, matériaux de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés ;
- Les décharges ;
- les carrières, affouillements et exhaussement de sol ;
- Le stationnement des caravanes quelque soit la durée d'occupation ;
- L'hébergement léger de loisirs (camping, caravanage, PRL) ;
- Dans les espaces boisés classes, tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. La demande d'autorisation de défrichement est rejetée de plein droit ;
- La démolition ou la destruction de tout élément bâti ou ouvrage identifié comme élément remarquable sans l'autorisation du Conseil Municipal ;
- l'abattage des éléments naturels (haies, arbres remarquables...) identifiés comme éléments remarquables sans l'autorisation du Conseil Municipal.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, et sous réserves d'une prise en considération de la qualité architecturale, à l'environnement, aux perspectives et aux paysages, les occupations et utilisations du sol ci-dessous :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne seront autorisées que sous réserve que la construction ne concerne qu'une seule unité d'habitation **destinée aux exploitants agricoles** et qu'elle soit localisée à proximité immédiate d'un siège d'exploitation en activité ;
- Le changement d'affectation et l'extension mesurée de constructions existantes pour permettre l'implantation d'activités d'hébergements saisonniers (gîtes ruraux, chambres ou tables d'hôtes, etc...) dans la limite de la capacité des voies et réseaux existants et à condition que les constructions soient identifiées comme remarquables ;
- Les installations classées directement liées et nécessaires à l'activité agricole ;
- Les extensions et restaurations des annexes et/ou dépendances lorsqu'elles sont liées à l'activité agricole ;
- Les occupations et utilisations du sol liées aux ouvrages publics d'infrastructure ou d'intérêt collectif (voirie, eau, gaz, électricité, bassin d'orage...);
- Les bâtiments agricoles référencés au plan de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 - ACCES

I - Accès

Terrains enclavés

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

A défaut, son propriétaire doit produire une servitude de passage sur les fonds voisins selon les conditions fixées à l'article 682 du code Civil.

Adaptation des accès à l'opération envisagée

Tout terrain doit être desservi dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble. Les caractéristiques des voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

- La visibilité soit suffisante
- Les véhicules puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie.

Accès sur les voies publiques

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies ou à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

II - Voirie :

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques répondant à leur destination et à l'importance de leur trafic. Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies en impasse supportant une circulation publique et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics (ex : aire de manœuvre).

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou locaux assimilés (gites, chambres d'hôtes...) doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

II - Assainissement :

a) Eaux usées :

Le branchement sur le réseau d'assainissement, s'il existe, est obligatoire pour toute construction, sous réserve que la nature des effluents soit compatible avec les conditions d'exploitation du réseau.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel est autorisé si les conditions techniques le permettent conformément à la législation et au règlement sanitaire départemental en vigueur.

b) Eaux pluviales :

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

En l'absence de réseau, ou lorsque ses caractéristiques ne permettent pas le raccordement, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales dans le respect du droit des propriétaires des fonds inférieurs.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la collecte des eaux pluviales, dans une logique de développement durable (arrosage, nettoyage de voitures...).

Les réservoirs de collecte d'eau devront obligatoirement s'intégrer à l'environnement.

II - Electricité - téléphone :

Lorsque l'effacement des réseaux d'électricité ou de téléphone est prévu ou réalisé dans un quartier ou hameau, les nouveaux réseaux doivent être enterrés.

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux marges de reculement éventuelles portées sur le plan.

Si aucune indication n'est portée sur le plan, le retrait exigé par rapport à l'axe des différentes voies de circulation est le suivant :

- 25 m pour les voies départementales,
- 15 m pour les autres voies.

Cependant, peuvent être implantés dans les marges de recul, des bâtiments techniques agricoles s'ils s'intègrent à un ensemble de bâtiments agricoles préexistant et s'ils ne portent pas préjudice au bon fonctionnement de la circulation.

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure, constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative de propriété, si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser et si elle n'entraîne pas d'arasement de haies de qualité : de qualité écologique (protection de la faune et de la flore), de qualité fonctionnelle : effet brise vent et de qualité paysagère (limite naturelle de secteurs urbanisés, intégration paysagère...)

Sinon, elle doit observer un retrait par rapport aux limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 4 mètres, et sans préjudice des dispositions législatives ou réglementaires notamment pour les établissements classés pour la protection de l'environnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics d'intérêt général.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation :

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 mètres au faitage, cette hauteur étant mesurée entre le point le plus haut de la construction et le sol existant avant travaux.

Au-dessus de ces limites, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, murs-pignons, etc...

Pour les constructions à usage technique et/ou agricole :

La hauteur de ce type de construction est limitée à 15m au faitage sauf pour les installations à faible emprise au sol (ex : silos...).

Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- ni à la reconstruction à l'identique après sinistre,
- ni aux équipements d'infrastructure, constructions publiques ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

ARTICLE A11- ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme :

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

A - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS:

L'autorisation de construire sera refusée ou ne sera accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leurs dimensions ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des paysages.

La réalisation de sous-sol est interdite.

Les constructions annexes telles que clapiers, poulaillers, abris divers, remises... réalisées avec des moyens de fortune (matériaux de récupération, véhicules désaffectés..) sont interdites.

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.

En façade, l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés est interdit.

Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures devront s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteintes au caractère des sites ou paysages naturels et urbains. Sont notamment interdits le blanc et les couleurs vives.

Les bardages en bois sont autorisés.

Les citernes ainsi que les installations similaires seront implantées de telle manière qu'elles ne soient pas visibles de la voie publique.

Les parcs de stationnement de véhicules de toutes sortes, visibles de l'espace public, devront être protégés du regard par une clôture ou par des haies végétales d'une hauteur suffisante.

La réutilisation de bâtiments anciens doit respecter le caractère du bâtiment existant.

Qu'il s'agisse de transformation de façade, d'agrandissement, de surélévation ou de modification des combles, les volumes, les matériaux, les proportions, les

formes, les rythmes des percements et d'une façon générale les dessins des détails (corniches, linteaux, etc...) doivent être respectés.

Lors du projet d'aménagement, on veille à réutiliser sans les modifier les percements existants et à n'en rajouter que le strict minimum nécessaire à la bonne économie du projet.

Des adaptations peuvent, le cas échéant, être apportées à ces règles afin de ne pas entraver la réalisation de projets d'extension et de restauration faisant appel à des techniques architecturales particulièrement créatives, sous réserve qu'ils respectent l'esprit des dispositions ci-dessus.

L'échelle (volumes, hauteurs, dimensions en plan...), le caractère (disposition, forme et dimension des lucarnes, toiture, cheminées, percements...), la qualité et la mise en œuvre des matériaux doivent être respectés.

En cas de co-visibilité avec des espaces naturels remarquables et aux franges des villages et zones constructibles, des écrans végétaux doivent être impérativement plantés afin de masquer la construction. Des vues peuvent cependant être ménagées depuis les baies éclairant les pièces principales.

B - CLOTURES

Les clôtures situées à proximité des accès automobiles et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité.

C - ADAPTATION AU SOL

Le terrain naturel devra conserver son caractère. Tout mouvement de terre important, tant en remblai qu'en déblai, est interdit, sauf dans le cadre d'une recomposition du terrain si la topographie de celui-ci le justifie, ou dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique.

Des dispositions différentes pourront être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

D - PYLONES

L'implantation de pylône doit être étudiée de manière à s'insérer au mieux dans le paysage.

ARTICLE A12- STATIONNEMENT DES VEHICULES EN DEHORS DES VOIES PUBLIQUES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE A13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classes figurant au plan sont classés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et soumis aux dispositions des articles R.130-1 à R.130-16.

2. Espaces libres et plantations

- Les haies bocagères existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les talus, avec leur végétation, bordant les voies ainsi que ceux existants sur les limites séparatives, doivent être préservés (sauf nécessité de détruire imposée par des travaux de restructuration foncière).
- Les installations pouvant émettre des nuisances (notamment esthétique et sonore) devront être entourées par une haie végétale formant écran.
- Des effets de masques autour des bâtiments agricoles seront réalisés soit avec des plantations d'arbres sous forme de bosquet (et non d'alignement), soit avec des haies végétales.
- Les plantations seront réalisées au moyen d'arbres et arbustes d'essences locales (cf. liste des arbres et arbustes annexée au règlement).
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration (sauf les clôtures agricoles), conformément aux dispositions des articles L 441-1 et R 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Rappel : Les haies sont plantées à au moins 0,50m de la limite séparative, les arbres à au moins 2 m. La bonne distance entre un arbre et une construction sera déterminée en tenant compte de sa taille moyenne à l'âge adulte (Elle sera au minimum de la moitié de cette hauteur).

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositifs d'énergies renouvelables ainsi que les aménagements destinés à améliorer les performances énergétiques des constructions sont admis.

Toute opération devra prévoir des dispositifs de rétention des eaux de pluie, soit à la parcelle, soit à l'échelle de l'ensemble de l'opération.

Pour les équipements publics, tout dispositif technique de production autonome d'énergie décarbonée (solaire, biomasse, géothermie,...) est autorisé.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute opération devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques (gainés, fourreaux...).