

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°1.4 | RAPPORT DE PRESENTATION (RP) // TOME 4 : JUSTIFICATION DES CHOIX ET RESUME NON TECHNIQUE

Document arrêté par le Conseil Municipal en date du 16 mars 2022
Document approuvé par le Conseil Municipal en date du 23 mars 2023



Identification du document

Élément	
<i>Titre du document</i>	Révision du PLU de Salies-de-Béarn RP - Tome 4 Justification des choix et résumé non technique
<i>Nom du fichier</i>	1_PLU_Salies_RP_T4_Justification_choix_appro_VF
<i>Version</i>	16/03/2023 16:44:00
<i>Rédacteur</i>	LSA / LPE / DAD / DM
<i>Vérificateur</i>	Dorian MARTIN
<i>Chef d'agence</i>	Benjamin PESQUIER

Sommaire

1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET DE TERRITOIRE (PADD)	5
1.1. Rappel des orientations générales du PADD débattues en conseil municipal	6
1.2. Justification des choix réalisés	7
1.3. Traduction réglementaire du PADD	12
2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES OAP	20
2.1. Le périmètre d'application des OAP	21
2.2. Principes de composition et objectifs poursuivis	22
2.3. « Mosqueros Ouest » (OAP n°1) et « Mosqueros Est » (OAP n°2)	24
2.4. Beigmau (OAP n°3).....	25
2.5. ZAE des Pyrénées (OAP n°4)	26
2.6. Les grandes « dents-creuses » en zone UD : Château d'eau (OAP n°5) et Villa Paradis (OAP n°6)	27
2.7. Secteur classé en zone UDD avec forts enjeux paysagers : Chemin de Baranque (OAP n°7)	28
2.8. Secteur Roquehort (STECAL Nt1)	29
2.9. Secteur Tourounet (STECAL Nt2).....	30
3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT	32
3.1. Une division du territoire en 4 zones	33
3.2. Formalisme général du règlement écrit	34
3.3. Les dispositions générales du règlement écrit	35
3.4. Les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser	36
3.5. Les dispositions particulières applicables à chacune des zones	39
3.6. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis	115
3.7. Bilan de la consommation foncière générée par le projet de PLU.....	117
3.8. Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis.....	117
3.9. Dispositions favorisant la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.....	118

4. LES PRESCRIPTIONS, SERVITUDES ET RESERVATIONS	124
4.1. Les Espaces Boisés Classés	125
4.2. Les emplacements réservés	126
4.3. Les linéaires commerciaux à protéger	128
4.4. Les éléments remarquables du bâti et les éléments à protéger pour des motifs paysagers ou écologiques	129
4.5. Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N	130
5. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	132
6. INDICATEURS DE SUIVI.....	136
7. RESUME « NON TECHNIQUE » DU PLAN LOCAL D'URBANISME	140
7.1. Les principaux éléments du PLU	141
7.2. Les principaux éléments de diagnostic.....	142
7.3. Les objectifs du Plan Local d'Urbanisme	150
7.4. Le projet de zonage du Plan Local d'Urbanisme.....	151
7.5. Les incidences du plan sur l'environnement.....	153

1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET DE TERRITOIRE (PADD)

1.1. Rappel des orientations générales du PADD débattues en conseil municipal

Les objectifs généraux de la révision du PLU ont été fixés dans le cadre de la délibération de prescription, prise le 12 avril 2018 les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, fixées en cohérence avec ces objectifs et à la lueur des enjeux dégagés dans le cadre du diagnostic, ont été débattues en conseil municipal une première fois le 12 avril 2019 et une seconde fois le 14 avril 2021.

Salies-de-Béarn est un pôle intermédiaire à l'échelle de la Communauté de Communes Béarn des Gaves. Cette ville thermale et touristique bénéficie d'un cadre exceptionnel, à mi-chemin de la côte basque et des Pyrénées.

Confrontée à d'importantes inondations en 2018, la ville doit aujourd'hui redéfinir son projet de développement en tenant compte de contraintes environnementales importantes. **Le développement de la ville est étroitement lié à l'essor de l'économie touristique et thermale.** La fréquentation des thermes a considérablement augmenté entre 2010 et 2018, passant de 450 à plus de 5 000 curistes. Elle participe au dynamisme de la vie de la commune. De nouveaux projets, notamment liés à l'arrivée du groupe France Thermes, vont engendrer un **regain d'attractivité important sur le territoire et conforter la commune dans des perspectives de croissance démographiques et économiques.**

Salies-de-Béarn dispose d'indéniables atouts paysagers et patrimoniaux qui ont contribué à l'attractivité du territoire. Le maintien d'un cadre agricole et naturel de qualité et la valorisation du patrimoine participeront également au développement touristique de la commune.

Le développement urbain de la commune doit ainsi anticiper l'arrivée de nouveaux ménages liée à l'attractivité du territoire et répondre aux besoins de la population en place. Des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace ont été inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durables. Il est ainsi prévu de limiter les besoins fonciers à environ 07 hectares soit aboutir à une densité moyenne de 20 logements à l'hectare.

Les élus communaux portent un ambitieux projet de territoire qui vise à inverser les tendances passées et relancer la croissance démographique du territoire. L'objectif est de rendre plus attractif le territoire en activant plusieurs leviers : évolution du positionnement touristique (dont volet thermalisme) avec création de nouveaux, mise en valeur du patrimoine bâti et paysager, reconquête du centre-ville et des espaces publics centraux, diversification et repositionnement de l'offre de service ...

>> **Les orientations générales débattues au cours de cette séance du conseil municipal sont les suivantes :**

- > **Orientation 1 – Etendre le rayonnement de Salies à travers le renforcement d'une économie touristique et thermale**
- > **Orientation 2 – Préserver et valoriser les richesses naturelles et patrimoniales de Salies-de-Béarn**
- > **Orientation 3 – Maîtriser et organiser le développement urbain**
- > **Orientation 4 – Objectifs de modération de consommation des espaces**

1.2. Justification des choix réalisés

Orientation 1 : Etendre le rayonnement de Salies à travers le renforcement d'une économie touristique et thermale

> Conforter la vocation de pôle touristique de Salies-de-Béarn

- > Améliorer la qualité de l'offre en hébergement touristique dans le centre ancien et favoriser le développement d'hébergements touristiques (type hébergement insolite)
- > Valoriser le patrimoine propre à Salies-de-Béarn, cité médiévale et cité du sel : valoriser les vestiges archéologiques et les installations liées à l'exploitation du sel autour de sites pédagogiques et ludiques, valoriser le patrimoine bâti et paysager pour renforcer le rayonnement patrimonial et culturel du centre-ville
- > Permettre le renforcement du thermalisme et la diversification de l'offre touristique, vers un tourisme « vert » et de bien-être :
- > Développer des aires de loisirs et permettre l'accueil d'activités liées au bien-être,
- > Poursuivre la mise en œuvre de chemins de randonnées et de pistes cyclables dans une perspective de découverte du petit patrimoine vernaculaire

Le cœur du projet porte sur l'essor de l'économie touristique et thermale comme pilier du développement communal.

Il s'agit de mettre en valeur les richesses patrimoniales et naturelles de Salies-de-Béarn (ville médiévale, ville thermale) et de transformer ce qui pourrait être considéré comme des freins au développement en véritables leviers pour améliorer l'attractivité de la ville (mise en valeur des vestiges archéologiques, patrimoine...).

La collectivité souhaite aujourd'hui diversifier son activité touristique et élargir la cible potentielle, en promouvant un tourisme vert tourné vers l'environnement, la mise en valeur des paysages et de la nature. Des projets émergent afin de diversifier l'offre, notamment avec des propositions d'hébergement insolite (type cabanes dans les arbres).

> Consolider l'offre commerciale du centre-ville et développer les lieux d'accueil aux entreprises

- > Préserver les commerces existants dans le centre ancien : délimiter des linéaires commerciaux le long desquels la suppression des surfaces commerciales en rez-de-chaussée sera encadrée
- > Proposer une offre en renouvellement urbain à proximité immédiate du centre : accompagner et poursuivre l'aménagement de secteurs dans lesquels les commerces et services s'implantent naturellement et réfléchir au déplacement opportun d'activités ou d'équipements qui n'ont plus un espace adapté
- > Améliorer l'accessibilité aux services et commerces du centre-ville : articulation à mener avec les enjeux de requalification, d'animation d'attractivité résidentielle du centre (offre et règles de stationnement, aménagements urbains qualitatifs, opération de restauration immobilière, déplacements de proximité)
- > Développer la zone d'activités des Pyrénées dans une logique de mixité des activités économiques.

Le tourisme thermal attire de nombreuses personnes sur le territoire (pour rappel, +/- 5 200 curistes à l'année) et [participe notamment au dynamisme de la vie commerçante locale](#). Il s'agit de préserver les commerces de proximité en centre-ville. La délimitation de linéaires commerciaux permettra ainsi de préserver la vocation commerciale des bâtiments sur certaines rues.

Le secteur autour de la place du Bignot, à proximité immédiate du centre ancien, a vu se développer de nombreux commerces et services. La question du devenir de l'emplacement du Leclerc se pose. La collectivité souhaite pouvoir accueillir une petite ou moyenne surface qui viendrait compléter l'unique offre en entrée de ville.

Le maintien des activités du centre-ville passe également par la requalification des espaces publics et une réflexion sur les besoins en stationnement afin de conserver un cadre de vie attractif et de répondre aux besoins des habitants.

Le développement de la ZAE des Pyrénées, en continuité de l'existant, permettra d'accueillir de nouvelles entreprises, renforçant le rôle de centralité de la commune à l'échelle de son bassin de vie.

|> Préserver l'activité agricole

- > Contribuer à la viabilité économique des exploitations agricoles :
 - Diversifier l'activité agricole en développant une agriculture de proximité et filières courtes
 - Permettre un complément d'activités (liés aux loisirs et à l'hébergement touristique)
 - Prendre en compte l'évolution des usages au sein des espaces agricoles et naturels :
 - >> Permettre le changement de destination tout en veillant à ne pas compromettre les exploitations en place.

La diversification est un moyen de préserver et maintenir l'activité agricole sur le territoire. Des démarches de valorisation d'une agriculture de proximité sont déjà en cours sur le territoire. L'Office de Tourisme mène notamment des actions pour encourager et développer les ventes en circuits courts et ventes à la ferme.

Le développement de l'agro-tourisme peut être intéressant sur la commune. Il s'agira d'autoriser les projets visant à développer des activités de loisirs ou des hébergements touristiques, notamment via les changements de destination qui seront identifiés dans le PLU.

Orientation 2 : Préserver et valoriser les richesses naturelles et patrimoniales de Salies-de-Béarn

|> Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers

- > Préserver les réservoirs de biodiversité : cours d'eau, zones humides et principaux boisements constitutifs de la Trame Verte et Bleue.
- > Maintenir des corridors écologiques :
 - Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité
 - Renforcer et conserver les espaces de nature en ville et dans les nouvelles opérations d'urbanisation
- > Favoriser la pérennisation des activités présentes et préserver les espaces productifs agricoles (constructions et aménagements nécessaires aux exploitations)
- > Valoriser et poursuivre la requalification des entrées de ville et de la traversée du centre :
 - Maintenir le caractère rural et naturel des aménagements et des espaces publics (végétation persistante dans tous les espaces libres, plantations dans les espaces délaissés).
 - Structurer et améliorer l'image des entrées et traversées de bourg en affirmant la présence du végétal et la visibilité des éléments de patrimoine

Le diagnostic du PLU a permis d'identifier les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques du territoire (trame verte et bleue, ZNIEFF, Natura 2000...). L'objectif du PLU est de préserver ces espaces de toute urbanisation. Les densités de boisement observées notamment à l'Ouest de la commune seront protégées afin de conserver le paysage rural. Les continuités écologiques, seront prises en considération et serviront d'appui à l'élaboration du projet communal. Les boisements, parcs et jardins isolés sur le territoire communal, participant aux paysages et à l'identité locale seront protégés.

Il reste encore des espaces agricoles à l'intérieur des espaces urbanisés dans lesquels il est possible d'y implanter des activités compatibles avec la proximité de l'habitat (type maraîchage). La question majeure porte sur l'agriculture périphérique. Il s'agit d'être en mesure de confronter les futures zones d'extension de la ville à proximité des espaces urbanisés avec le devenir et le potentiel des zones agricoles existantes afin de localiser le développement urbain sur des parcelles où il y aura le moins d'impacts.

Il s'agit de préserver les espaces de nature en ville. Des règles pourront être inscrites au PLU afin de limiter la perméabilisation des sols (notamment sur les aires de stationnement) et le ruissellement.

|> Adapter l'urbanisation aux risques naturels et préserver les ressources dans la limite des compétences de la commune

- > Réduire la vulnérabilité de la population exposée aux risques dans la limite des compétences de la commune
- > Permettre le développement de l'urbanisation en dehors des zones soumises aux risques naturels
- > Préserver le fonctionnement des secteurs favorisant la régulation hydraulique (ripisylves, zones humides, haies bocagères et bosquets)
- > Poursuivre la politique de préservation et de gestion de l'eau dans la limite des compétences de la commune
- > Maîtriser le ruissellement des eaux pluviales, notamment en limitant l'imperméabilisation des sols et en mettant en place une gestion des eaux pluviales (bassins de rétention et noues végétalisées, récupération des eaux de pluie...).

La commune est concernée par plusieurs risques naturels, dont les inondations et les mouvements de terrain (glissements de terrain / tassements différentiels). Face aux importantes crues survenues sur le territoire, notamment celle du mois de juin 2018, il apparaît essentiel que le projet de PLU veille à ne pas accentuer ces risques et à ne pas exposer les personnes et biens à ceux-ci.

La gestion des eaux pluviales, en plus d'influer sur la protection de l'environnement par la limitation des apports de pollution dans les milieux aquatiques, constitue un enjeu important dans la prévention des inondations.

|> Préserver et valoriser les paysages, contribuant au cadre de vie

- > Maintenir la diversité des paysages entre vallée agricole et collines bocagères
- > Sauvegarder des points de vue sur le grand paysage en évitant la privatisation ou la fermeture des perspectives par l'urbanisation
- > Identifier et localiser les éléments remarquables naturels en vue de les protéger
- > Traiter qualitativement les franges urbaines et les fronts bâtis, pour une transition douce entre espaces urbanisés et naturels

L'attractivité du territoire est étroitement liée à la qualité de ses paysages et de son héritage architectural. Il est donc essentiel de conserver et valoriser des perspectives et des vues sur les grands paysages. Des éléments patrimoniaux naturels pourront être protégés à travers le PLU.

Ces secteurs de développement font l'objet d'une réflexion plus précise avec l'élaboration d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces OAP veilleront à une densification harmonieuse des quartiers tout en répondant aux problématiques de continuité urbaine.

|> Préserver et valoriser les éléments de patrimoine et les vestiges archéologiques

- > Préserver le patrimoine vernaculaire représentatif de l'identité locale
- > Pérenniser et valoriser le patrimoine bâti par la restauration/réhabilitation, en autorisant le changement de destination de bâtiments situés en zone agricole ou naturelle

La commune est riche d'un patrimoine architectural important et bien identifié (ZPPAUP, monument historique). Afin de compléter et valoriser cette richesse, il conviendra, comme pour les éléments naturels, de préserver des éléments de patrimoine vernaculaire à travers le PLU (lavoirs, fontaines, ...).

Le changement de destination, en plus de permettre la diversification des activités des exploitants, permet également d'assurer la préservation du patrimoine bâti.

Orientation 3 : Maîtriser et organiser le développement urbain

Le projet de PLU est l'occasion d'affirmer la fonction de station touristique de Salies-de-Béarn et de reconquérir un rôle de centre urbain structurant, aujourd'hui confronté à un affaiblissement de son poids démographique. Une hypothèse de croissance démographique de 1%/an est envisagée afin d'enrayer les pertes démographiques et renouer avec une dynamique positive.

Ces objectifs se justifient au regard d'importants projets touristiques qui auront à court terme des retombées significatives sur le développement de la commune. En effet, le groupe France Thermes envisage de créer le premier Resort thermal et touristique des Pyrénées-Atlantiques sur la commune de Salies-de-Béarn. Ce projet vise à accroître l'activité de la station thermale par la dynamisation de l'offre et la réhabilitation de l'hôtel France Angleterre. Environ 110 emplois directs seraient générés par ce projet, dont 25 emplois suite au rachat de l'hôtel, 15 à 18 emplois suite au rachat en 2022 du Club Vacancier et 70 emplois au niveau des thermes suite à l'ouverture à l'année de l'établissement, nécessitant de doubler les effectifs. Parallèlement, de nombreux emplois indirects seront créés. Ces derniers, difficilement quantifiables à ce jour, seront liés à l'activité de construction et de réhabilitation de l'hôtel France Angleterre et des Thermes, ainsi qu'aux activités commerciales qui bénéficieront de cette nouvelle attractivité.

|> Reconquérir le centre ancien

- > Enrayer la hausse de la vacance, en particulier dans le centre ancien : une action volontariste de réhabilitation du parc ancien pourra être menée avec un dispositif adapté (de type OPAH) dans la limite des compétences de la commune
- > Favoriser la réhabilitation des logements vétustes et dégradés dans la limite des compétences de la commune
- > Faciliter la conduite d'opérations de renouvellement urbain et la reconversion d'îlots bâtis

Le PLU est l'occasion de relancer la communication sur les dispositifs existants d'aides à l'amélioration de l'habitat. Il est également l'occasion de se questionner quant aux moyens de la mise en place d'un dispositif spécifique sur le territoire salisien, type OPAH, afin d'élargir la palette de moyens d'intervention. Dans le centre ancien, certains bâtiments vétustes pourraient être réhabilités et des partenaires pourraient intervenir sur de tels projets dans le cadre de par exemple de bail à réhabilitation.

|> Prévoir une extension mesurée dans le centre et dans certains quartiers périphériques ciblés

- > Prévoir des zones d'extension mesurée en continuité des espaces urbanisés du centre et en évitant de pénaliser l'agriculture
- > Conforter certains quartiers historiques afin de proposer une offre en logements complémentaire
- > Phaser le développement urbain en fonction de la capacité des réseaux

Le développement urbain de la commune doit permettre en priorité le comblement des dents creuses et des espaces résiduels en zone urbaine. Les extensions urbaines seront limitées à travers la délimitation de zones AU localisées en continuité de l'espace urbain existant ou en comblement de l'urbanisation.

Le développement du centre ancien étant fortement contraint par le risque inondation, il est nécessaire de permettre une constructibilité maîtrisée dans certains quartiers périphériques. Cela permettra également de diversifier l'offre en logements sur le territoire pour répondre aux besoins d'une population jeune et active en proposant des terrains constructibles.

|> Proposer une offre diversifiée en logements pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population

- > Développer une offre quantitative et qualitative de logements pour assurer la fluidité des parcours résidentiels et répondre aux attentes des salisiens :
 - Maintenir un équilibre entre accession à la propriété et logements locatifs,
 - Diversifier la production de logements pour répondre aux attentes des différentes générations, notamment aux besoins des personnes âgées
- > Diversifier les formes d'habitat : en développant des formes d'habitat économes en espace et en déplacement (petits collectifs, individuel groupé ou semi groupé) dans les secteurs les plus urbains et en produisant sur les secteurs plus ruraux des formes individuelles plus ou moins denses en fonction des contraintes d'implantation et d'intégration paysagère
- > Privilégier la production de logements locatifs sociaux à travers la réhabilitation du parc vacant dans le centre ancien
- > Améliorer progressivement la desserte numérique du territoire et veiller à la desserte numérique dans les nouveaux projets d'aménagement

Il est rappelé que Salies-de-Béarn se situe en zone détendue. Les OAP inscrites au PLU en vigueur sont trop contraignantes et difficiles à mettre en application. Aussi, la production de logements sociaux est envisagée prioritairement à travers des opérations de réhabilitation et renouvellement de logements vacants en centre-ville.

Les personnes âgées qui habitent dans les zones pavillonnaires et les lotissements souhaitent s'installer davantage dans le centre-ville pour se rapprocher des commerces et des services. L'engagement de dispositif d'aides à l'amélioration de l'habitat permettrait d'assurer le développement d'une offre adaptée aux besoins de la population, notamment des personnes âgées.

Le raccordement à la fibre optique est prévu sur la période 2020-2022.

|> Organiser et sécuriser les déplacements

- > Favoriser la circulation piétonnière du centre ancien
 - Poursuivre les aménagements réalisés dans le cadre de la mise en place d'une zone de rencontre
 - Prévoir des espaces de stationnement suffisants à proximité du centre
- > Favoriser les mobilités douces
 - Développer le réseau de cheminements doux
 - Assurer la jonction de la voie verte
 - Assurer des perméabilités et des continuités de liaisons douces au sein des futurs sites d'urbanisation

La collectivité mène une réflexion pour libérer le centre ancien de la voiture. La mise en place de la zone de rencontre permet concrètement d'affirmer la priorité du piéton en centre-ville. Des travaux vont être réalisés afin de mieux matérialiser cette zone apaisée.

Des projets récents ou en cours permettent de conforter l'offre en stationnement (extension du parking au niveau du Casino, aménagement de la côte St Martin...).

La voie verte est très appréciée, autant par les habitants que les touristes. L'enjeu important est d'assurer la jonction de la voie verte, dont un tronçon est aujourd'hui segmenté par des habitations.

Orientation 4 : Objectifs de modération de consommation des espaces

Le projet de la ville de Salies-de-Béarn repose sur une volonté de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles, qui se matérialise par des objectifs concrets à atteindre :

- Favoriser la réutilisation des sites potentiels de renouvellement urbain en centre-ville et la reconquête des logements vacants : l'objectif est le réinvestissement d'environ 10 logements par an.
- Prioriser l'urbanisation dans les terrains libres au sein d'espaces déjà urbanisés afin de garantir un usage rationnel de l'espace
- Développer une part importante des nouvelles constructions d'habitat avec des formes plus compactes et plus économes en consommation foncière
- Limiter les besoins fonciers à environ 7 ha (densité moyenne de 20 lgts à l'hectare)

Des densités sont programmées au sein des orientations d'aménagement et de programmation du PLU en vigueur.

Ce principe de densités minimales sera poursuivi dans le cadre de la révision du PLU.

Les superficies de terrain dans les opérations en cours à proximité du centre sont autour de 400-550m².

Les opérations récentes et en cours mêlent déjà différentes typologies de logement (collectif, semi-groupé et individuel).

1.3. Traduction réglementaire du PADD

Les principes et les intentions affichés dans le cadre du PADD font l'objet d'une traduction réglementaire, assurant leur mise en œuvre opérationnelle.

>> *Il peut s'agir de dispositions contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement ou les documents graphiques.*

Orientations du PADD		Traduction réglementaire
Orientation 1 : Etendre le rayonnement de Salies à travers le renforcement d'une économie touristique et thermale	<p>Conforter la vocation de pôle touristique</p> <ul style="list-style-type: none"> Améliorer la qualité de l'offre en hébergement touristique dans le centre ancien et favoriser le développement d'hébergements touristiques (type hébergement insolite) Valoriser le patrimoine propre à Salies-de-Béarn, cité médiévale et cité du sel Permettre le renforcement du thermalisme et la diversification de l'offre touristique, vers un tourisme « vert » et de bien-être 	<p>La révision du PLU est l'occasion de relancer les réflexions sur les dispositifs d'aides à l'amélioration de l'habitat. Le PLU en vigueur n'offre aucune possibilité pour installer des habitations légères en zone naturelle. Le PLU révisé devra les prendre en compte et autoriser ce type d'hébergement.</p> <p>Les sites archéologiques méritent d'être valorisés à des fins pédagogiques et ludiques. Aussi, un zonage adapté (NL) est préconisé afin de permettre des aménagements légers visant à valoriser ces lieux.</p> <p>Deux STECAL à vocation d'hébergement touristique sont créés afin de compléter l'offre en hébergement sur la commune et diversifier l'activité vers un tourisme « vert ». Ils correspondent à la prise en compte d'un projet d'éco-cabanes (6 au total) au Moulin de Roquehort, et d'un projet de construction de 5 cabanes de méditation à Tourounet, dont les structures tendent à minimiser l'impact sur l'environnement.</p> <p>Une zone UEt est aussi créée afin de permettre l'encadrement réglementaire des projets d'évolution du centre thermal.</p>
	<p>Consolider l'offre commerciale du centre et développer les lieux d'accueil aux entreprises</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver les commerces existants dans le centre-ville Proposer une offre en renouvellement urbain à proximité immédiate du centre -ville Améliorer l'accessibilité aux services et commerces du centre-ville Développer la zone d'activités des Pyrénées 	<p>Toutes les zones urbaines (U) peuvent accueillir des nouveaux commerces. De plus, des linéaires commerciaux le long desquels la suppression des surfaces commerciales en rez-de-chaussée sera encadrée sont délimités en zone UA au plan de zonage : il s'agit principalement des rues commerçantes de l'hyper-centre.</p> <p>Plusieurs emplacements réservés sont délimités au plan de zonage afin d'augmenter l'offre en stationnement sur la commune.</p> <p>Concernant la zone d'activités économique des Pyrénées, le projet d'extension est classé en zone 1AUy et couvert par une OAP. Ce secteur permettra d'accueillir de nouvelles activités dans une logique de mixité.</p>
	<p>Préserver l'activité agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> Contribuer à la viabilité économique des exploitations agricoles : <ul style="list-style-type: none"> Diversifier l'activité agricole. Permettre un complément d'activités (liés aux loisirs et à l'hébergement touristique) Prendre en compte l'évolution des usages au sein des espaces agricoles et naturels. 	<p>Le règlement des zones A autorise le changement de destination de bâtiments repérés au plan de zonage et autorise ainsi une vocation de logement ou d'hébergement touristique.</p> <p>Suppression des zones Ah dans le nouveau PLU.</p>

Orientations du PADD	Traduction réglementaire
<p>Orientation 2 : Préserver et valoriser les richesses naturelles et patrimoniales de Salies-de-Béarn</p>	<p>Préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les réservoirs de biodiversité : cours d'eau, zones humides et principaux boisements constitutifs de la TVB • Maintenir des corridors écologiques. • Favoriser la pérennisation des activités présentes et préserver les espaces productifs agricoles (constructions et aménagements nécessaires aux exploitations). • Valoriser et poursuivre la requalification des entrées de ville et de la traversée du centre <p>Prise en compte des inventaires et des zones Natura 2000 : pas de projets majeurs dans ces secteurs, protection par un zonage naturel (N), par des trames EBC et EVP. Les zones Natura 2000 sont essentiellement concernées par des zones N et A (extension possible des habitations dans la limite de 30%).</p> <p>Les trames verte et bleues ont été identifiées et sont en zone naturelles ou agricoles. Les boisements majeurs sont protégés par une trame EBC (Espaces Boisés Classés) et les boisements importants sont en zone N (zone naturelle)</p> <p>Création de bandes inconstructibles de 6 m en bordure des cours d'eau. Ces bandes inconstructibles permettent de préserver les berges et de faciliter leur entretien, de limiter l'imperméabilité des berges et la pollution de l'eau.</p> <p>Les réservoirs de biodiversité sont classés en zone agricole ou naturelle au PLU, de même que les principaux cours d'eau afin d'assurer leur préservation, et notamment leurs fonctions dans la gestion de l'écoulement de l'eau et le maintien des continuités écologiques qu'ils forment entre les milieux naturels de la commune. De plus, leurs ripisylves, et leurs éléments boisés ou végétaux sont intégrés à ces zones.</p> <p>Au sein des zones urbaines, de nombreux espaces naturels (jardins et parcs) sont préservés à travers la délimitation de parcs paysagers à préserver. Au sein des OAP, des prescriptions ont été mises en place afin de préserver les plantations existantes, et de créer de nouveaux espaces verts. Par ailleurs, un traitement environnemental et paysager est imposé dans la plupart des zones U en tenant compte du caractère urbanisé et des spécificités des zones concernées : minimum de 15% d'espaces de pleine terre en UC, 30% UB, UE et UY, 40% en zone UD et 70% en zone UL.</p> <p>De plus, dans les sites d'extension de l'urbanisation, des espaces verts sont indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de garantir le maintien d'espaces de respiration au sein des nouvelles zones de développement.</p> <p>Les zones A ont été délimitées de façon à prendre en compte l'occupation des terres et les projets portés à la connaissance de la commune. Les terres agricoles présentant un intérêt agronomique ont été identifiées et sont en zone agricole. Ce zonage permettra aux exploitations agricoles de se développer et à de nouvelles constructions à vocation agricole de s'implanter de façon encadrée.</p> <p>Des zones tampons sont délimitées au sein des OAP pour les zones en extension qui seraient en contact avec des espaces agricoles et naturels.</p>

Orientations du PADD		Traduction réglementaire
<p>Orientation 2 : Préserver et valoriser les richesses naturelles et patrimoniales de Salies-de-Béarn</p>	<p>Adapter l'urbanisation aux risques naturels et préserver les ressources dans la limite des compétences de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> • Réduire la vulnérabilité de la population exposée aux risques dans la limite des compétences de la commune • Permettre le développement de l'urbanisation en dehors des zones soumises aux risques naturels • Préserver le fonctionnement des secteurs favorisant la régulation hydraulique (ripisylves, zones humides, haies bocagères et bosquets) • Poursuivre la politique de préservation et de gestion de l'eau dans la limite des compétences de la commune 	<p>Concernant la prise en compte des risques naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le zonage du PPRI approuvé en date du 10/03/2022 est annexé au PLU et reporté au plan de zonage (Plan des Prescriptions) - Le règlement intègre d'ores et déjà la référence au règlement du PPRI qui s'imposera au PLU - Les secteurs d'extension de l'urbanisation sont tous situés en dehors des zones de risques. De plus, la limite des zones urbaines a été ajustée en fonction de la carte réglementaire et de la connaissance des élus sur l'inondabilité de certains terrains. <p>Les surfaces urbanisables ont été fortement réduites par rapport au PLU en vigueur, ce qui permet de limiter l'imperméabilisation des sols. Le SDAGE a été pris en compte (voir tableau de compatibilité du PLU avec le SDAGE).</p> <p>Une bande inconstructible de 6 m, voire 10 m, de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut du talus de la berge est préservée afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.</p> <p>Des règles de gestion des eaux pluviales sont imposées dans le règlement de toute zone. Les OAP prévoient dans deux secteurs un ouvrage de gestion des eaux pluviales. Parallèlement, des emplacements réservés pour la création de bassins d'orage et de bassins de rétention sont prévus au zonage du PLU.</p> <p>Un traitement environnemental et paysager est imposé sur chaque parcelle avec un minimum de 15% d'espace traité en espace de pleine terre en zone UY, 30% en zone UB, UC, UE, 40% en zone UD, ULa et 1AU, 70% en zone UL et ULg. De plus, les trames EVP permettent de garder des espaces de jardin non imperméabilisés au sein des zones urbaines.</p>
	<p>Préserver et valoriser les paysages, contribuant au cadre de vie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir la diversité des paysages entre vallée agricole et collines bocagères • Sauvegarder des points de vue sur le grand paysage en évitant la privatisation ou la fermeture des perspectives par l'urbanisation • Identifier et localiser les éléments remarquables naturels en vue de les protéger • Traiter qualitativement les franges urbaines et les fronts bâtis, pour une transition douce entre espaces urbanisés et naturels 	<p>Des points de vue ont été préservés à travers le maintien de coupures d'urbanisation non constructibles, notamment le long du chemin du Martinaa.</p> <p>Plusieurs éléments patrimoniaux sont recensés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Le règlement précise les prescriptions associées à la préservation de ces éléments à l'article 7 des dispositions générales.</p> <p>Le paysage rural de Salies-de-Béarn sera préservé à travers le règlement des zones A et N. Ainsi, l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles est encadrée par le PLU dans un souci de préservation des qualités paysagères du territoire. De même, l'évolution des habitations existantes en zone A ou N est encadrée par le règlement qui précise les conditions l'implantation des constructions, leur hauteur et leur superficie.</p> <p>Le PLU identifie plusieurs éléments du patrimoine naturel de la commune à préserver, localisés sur le plan de zonage. Cette identification concerne des espaces verts, des ripisylves ou des arbres isolés, marquant le paysage communal. Ils jouent également un rôle en matière d'écologie, car certains peuvent servir d'espace support pour les différentes espèces animales transitant par la commune.</p> <p>Afin de limiter le mitage de l'espace à dominante rurale, des STECAL ont été délimités de manière circonscrite à un nombre restreint de secteurs au sein desquels un nombre limité de construction pourra être admis.</p>

Orientations du PADD		Traduction réglementaire
<p>Orientation 2 : Préserver et valoriser les richesses naturelles et patrimoniales de Salies-de-Béarn</p>	<p>Préserver et valoriser les éléments de patrimoine</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver le patrimoine vernaculaire représentatif de l'identité locale et les vestiges archéologiques. • Pérenniser et valoriser le patrimoine bâti par la restauration/réhabilitation, en autorisant le changement de destination de bâtiments situés en zone agricole ou naturelle 	<p>Le patrimoine architectural et paysager est identifié et protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Sont notamment concernés des éléments de patrimoine vernaculaire tels que lavoirs, fontaines, ...</p> <p>Le règlement fait systématiquement référence au Site Patrimonial Remarquable (ex ZPPAUP) dans les zones concernées afin de renvoyer au règlement annexé au PLU. Certaines dispositions, notamment concernant les toitures ou les volumétries des constructions, ont été directement adaptés dans le règlement de PLU afin d'être compatibles avec l'AVAP.</p> <p>Le règlement des zones A et N autorise le changement de destination de bâtiments repérés au plan de zonage et autorise ainsi une vocation de logement ou d'hébergement touristique.</p> <p>Le périmètre de la zone 1AUy a été retravaillé pour tenir compte des découvertes archéologiques.</p>

Orientations du PADD		Traduction règlementaire
Orientation 3 : Maîtriser et organiser le développement urbain	<p>Reconquérir le centre ancien</p> <ul style="list-style-type: none"> • Enrayer la hausse de la vacance, en particulier dans le centre ancien : une action volontariste de réhabilitation du parc ancien pourra être menée avec un dispositif adapté (de type OPAH) dans la limite des compétences de la commune • Favoriser la réhabilitation des logements vétustes et dégradés dans la limite des compétences de la commune • Faciliter la conduite d'opérations de renouvellement urbain et la reconversion d'îlots bâtis 	<p>En parallèle du PLU, la commune s'attachera à la recherche de partenariat avec différents bailleurs sociaux et acteurs de la politique de l'habitat afin de valoriser le patrimoine du centre ancien à travers des opérations de réhabilitation.</p>
	<p>Prévoir une extension mesurée dans le centre et dans certains quartiers périphériques ciblés</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prévoir des zones d'extension mesurée en continuité des espaces urbanisés du centre et en évitant de pénaliser l'agriculture • Conforter certains quartiers historiques afin de proposer une offre en logements complémentaire • Phaser le développement urbain en fonction de la capacité des réseaux 	<p>Le zonage permet de contenir l'urbanisation et de limiter ainsi l'artificialisation des sols. L'urbanisation de la commune est principalement contenue au sein du tissu urbain du centre de la commune. Les zones d'extension prévues en zone 1AU sont situées sur des terrains enclavés ou en continuité immédiate avec le centre de Salies.</p> <p>La commune a fait également le choix de conforter les écarts de par leur valeur historique et du fait que ceux-ci ont une valeur culturelle forte. Certains de ces quartiers avaient leurs propres équipements et notamment des équipements scolaires comme le quartier des Antys. Ces secteurs font l'objet d'un développement très limité (espaces interstitiels ou zones UD).</p> <p>Les secteurs identifiés sont situés en dents creuses ou en continuité d'espaces urbanisés. Les réseaux et équipements publics sont positionnés à proximité de ces nouveaux espaces dédiés à la création de logement. Certaines zones d'extension sont classées en zone 2AU de façon à permettre un développement qui tient compte de la capacité des réseaux.</p>

	Orientations du PADD	Traduction règlementaire
<p>Orientation 4 : Modérer la consommation des espaces</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la réutilisation des sites potentiels de renouvellement urbain en centre-ville et la reconquête des logements vacants : l'objectif est le réinvestissement d'environ 7 logements par an. • Prioriser l'urbanisation dans les terrains libres au sein d'espaces déjà urbanisés afin de garantir un usage rationnel de l'espace. • Développer une part importante des nouvelles constructions d'habitat avec des formes plus compactes et plus économes en consommation foncière. • Limiter les besoins fonciers à environ 07 ha (densité moyenne de 20 lgts à l'hectare). • Permettre le développement de l'activité économique sur environ 6 hectares 	<p>La délimitation des zones urbaines au plan de zonage a permis d'évaluer en priorité les capacités de densification et de mutation. Ce n'est qu'une fois ce travail effectué que des zones AU en extension d'espaces urbanisés ont été délimitées et déterminées en fonction des besoins restant à couvrir pour satisfaire les objectifs de croissance. Ces sites font également l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin de maîtriser et accompagner le développement de ces secteurs.</p> <p>Les orientations d'aménagement et de programmation fixent une densité pour chaque zone 1AU. Cette densité est de 20 logements / ha (Densité observée sur la période 2008 / 2018 : 5 lgts / ha). Les zones AU (1AU) représentent une surface d'environ 4,4 ha. Au PLU précédemment en vigueur, elles représentaient une surface de 32,6 ha. Leur surface a donc été largement réduite (- 28,2 ha).</p> <p>Les zones Nh et Ah du PLU précédemment en vigueur ont été supprimées. Ces secteurs ont été reclassés en zone N et A (règlement générale).</p> <p>Le règlement des zones urbaines et à urbaniser fixe des règles différenciées en fonction du contexte urbain de chaque zone. Cela permet notamment d'adapter la densité souhaitée (à travers les règles de hauteur, d'implantation des constructions, d'emprise au sol ou encore d'espace vert de pleine terre) en fonction du secteur concerné.</p> <p>Classement du projet de développement de la ZAE des Pyrénées en zone 1AUy (+/- 6 hectares).</p>

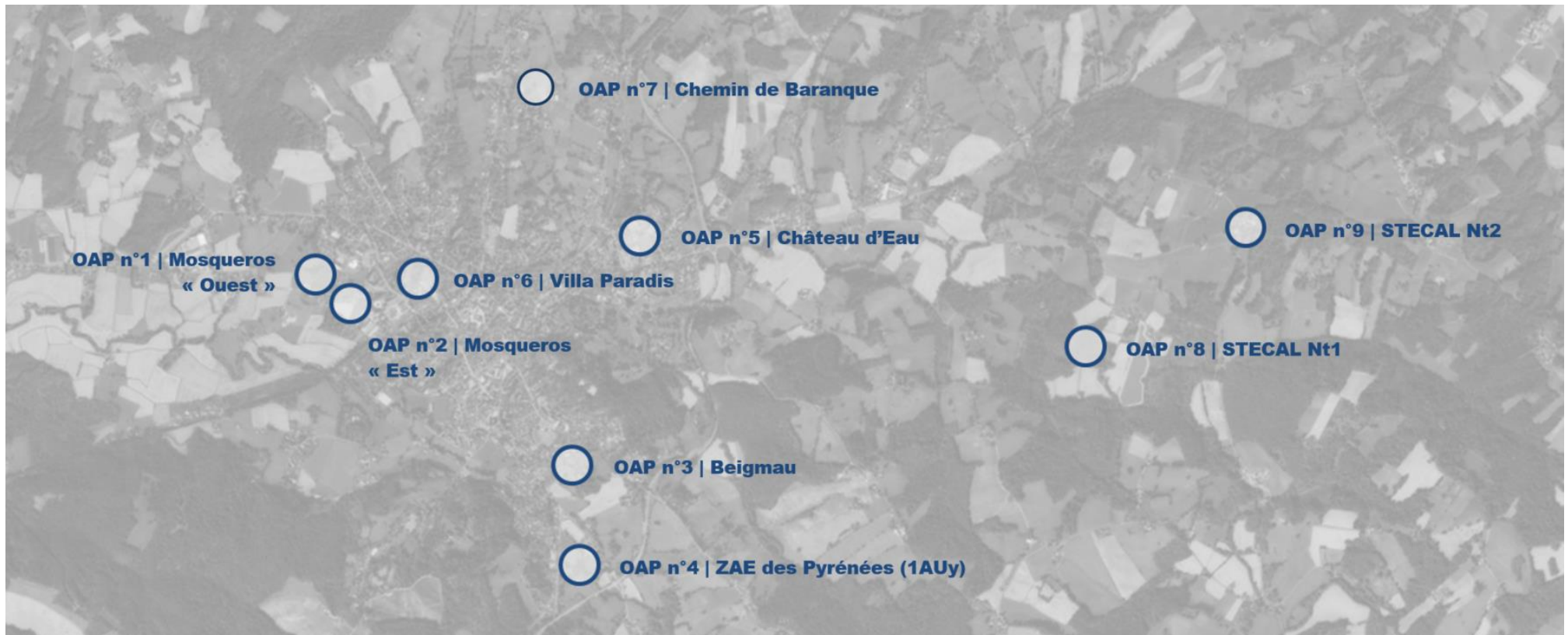
2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES OAP

2.1. Le périmètre d'application des OAP

Afin de promouvoir un aménagement équilibré et harmonieux des secteurs d'urbanisation futures, plusieurs orientations d'aménagement et de programmation ont été formulées sur le territoire.

Ces secteurs visent la réalisation de :

- Deux nouveaux quartiers d'habitation à proximité immédiate du centre de Salies,
- Trois opérations d'urbanisation de grandes « dents creuses » localisées au cœur de l'enveloppe urbaine principale + une opération localisée à proximité de l'enveloppe urbaine principale,
- Deux projets touristiques,
- Une nouvelle zone d'activités économiques.



2.2. Principes de composition et objectifs poursuivis

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation traduisent la volonté de la collectivité d'encadrer et orienter l'aménagement de secteurs stratégiques, afin de préciser et compléter les dispositions réglementaires du Règlement écrit. Elles sont établies conformément aux articles L 151-6 et L157-7 du Code de l'Urbanisme.

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6

Article L151-7

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un % de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

Les choix retenus dans les orientations d'aménagement et de programmation reposent sur la volonté de développer ces secteurs en cohérence avec les tissus naturels et urbains existants. Ces orientations assureront les modalités d'intégration aux contextes bâtis, paysagers, écologiques et fonctionnels de chaque secteur de projet.

Plusieurs grands partis d'aménagement ont été fixés, communs à l'ensemble des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, à savoir :

- **Diversifier l'offre de logements pour rendre la commune plus attractive.** L'objectif est ici d'encourager la diversification des formes et des typologies de logements afin de répondre aux besoins de tous, tout en respectant l'identité de la commune.
- **Proposer un maillage viaire et de cheminements doux.** L'objectif est de faciliter les entrées et sorties sécurisées de façon à ce qu'elles soient confortables pour les usagers, quel que soit le mode de déplacement privilégié par ces derniers. Des cheminements doux pourront venir compléter le réseau de voies principal ouvert à la circulation automobile. Ils doivent faciliter la circulation des usagers de modes doux, et encourager l'accès aux quartiers limitrophes.
- **Offrir un cadre de vie de qualité et favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions.** L'intégration des futures constructions est prise en compte dans les orientations d'aménagements et de programmation de la commune. Les OAP indiquent à ce titre des principes de conservation d'espaces boisés ou de plantations formant écran au contact des espaces bâtis. La présence végétale est encouragée dans les secteurs développement afin d'offrir des espaces verts de qualité et répondre aux attentes des futurs ménages.

Le zonage de ces secteurs correspond aux zones AU (à urbaniser) du règlement graphique mais également de grande « dent-creuses » localisée en zone UD.
L'objectif commun à ses différents partis d'aménagement est d'intégrer ces espaces à l'urbanisation existante, afin d'obtenir un développement cohérent.

2.3. « Mosqueros Ouest » (OAP n°1) et « Mosqueros Est » (OAP n°2)

Ce secteur, divisé en deux OAP, se situe à proximité de la base de loisirs et d'équipements culturels (salle sportive de Mosqueros, maison pour tous au Château de Mosqueros).

Une voie de desserte viendra structurer le secteur « est » et se raccorder aux voiries existantes de façon à mailler le futur quartier. La déserte du secteur « Ouest » se fera depuis les voiries existantes.

L'aménagement du secteur repose sur l'application d'un gradient de densité adapté au contexte de l'opération. Différents niveaux de densité sont ainsi envisagés de façon à permettre une mixité de typologie d'habitat. Une densité plus importante est ainsi déterminée sur les espaces bordant le Chemin du Herre en y privilégiant la réalisation de logements mitoyens ou collectifs.

Sur le secteur « Est » un espace vert central sera aménagé de façon à créer un lieu de convivialité au sein du site, notamment à travers la réalisation de jardins partagés. L'alignement du bâti sera privilégié autour de cette place.

Sur le secteur « Ouest », le fossé bordant la Rue des Camélias sera réhabilité et aménagé de façon à valoriser une noue paysagère en bordure de site. Elle pourra être le support de cheminements doux. Ces derniers permettront de relier le site aux principaux équipements scolaires et sportifs à proximité et se raccorderont au cheminement doux existant le long de la base de loisirs. La limite entre le secteur de projet et les espaces naturels devra être traitée (insertion paysagère).



- Périmètre de l'OAP
- Secteur d'implantation des constructions à dominante d'habitat individuel
- Secteur d'implantation des constructions à dominante d'habitat groupé
- Fossé à préserver
- Principes d'accès
- Limites avec les espaces naturels à traiter

- Périmètre de l'OAP
- Secteurs d'implantation des constructions à dominante d'habitat intermédiaire et de petits collectifs
- Hauteurs à privilégier pour favoriser l'intégration urbaine de l'opération et répondre aux enjeux de densité
- Parking perméable à réaliser (stationnements mutualisés)
- Espaces verts à créer
- Principe de desserte à créer (avec aire de retournement)
- Cheminements "modes actifs" internes à créer
- Principal accès au site de projet (depuis le Ch. du Herré)

2.4. Beigmau (OAP n°3)

Le développement de ce secteur vient compléter l'urbanisation le long de l'Avenue des Pyrénées de façon à marquer l'entrée de ville Est (habitat individuel).







La desserte du site sera assurée depuis la voirie existante au « sud-est ».

Le fossé existant devra être préservé, de façon à dégager une vitrine paysagère le long de l'Avenue des Pyrénées, assurant l'intégration des nouvelles constructions et la mise en valeur de l'entrée de ville.

Des espaces verts borderont les franges « nord-est » du site de façon à assurer un espace tampon avec les espaces agricoles.

L'emprise au sol préconisée dans le règlement (40%) permet de garantir le maintien d'espaces libres.



-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur d'implantation des constructions à dominante d'habitat individuel
-  Fossé à préserver
-  Accès depuis l'Avenue des Pyrénées
-  Insertion paysagère avec les espaces agricoles à traiter
-  Arbre existant à valoriser / préserver

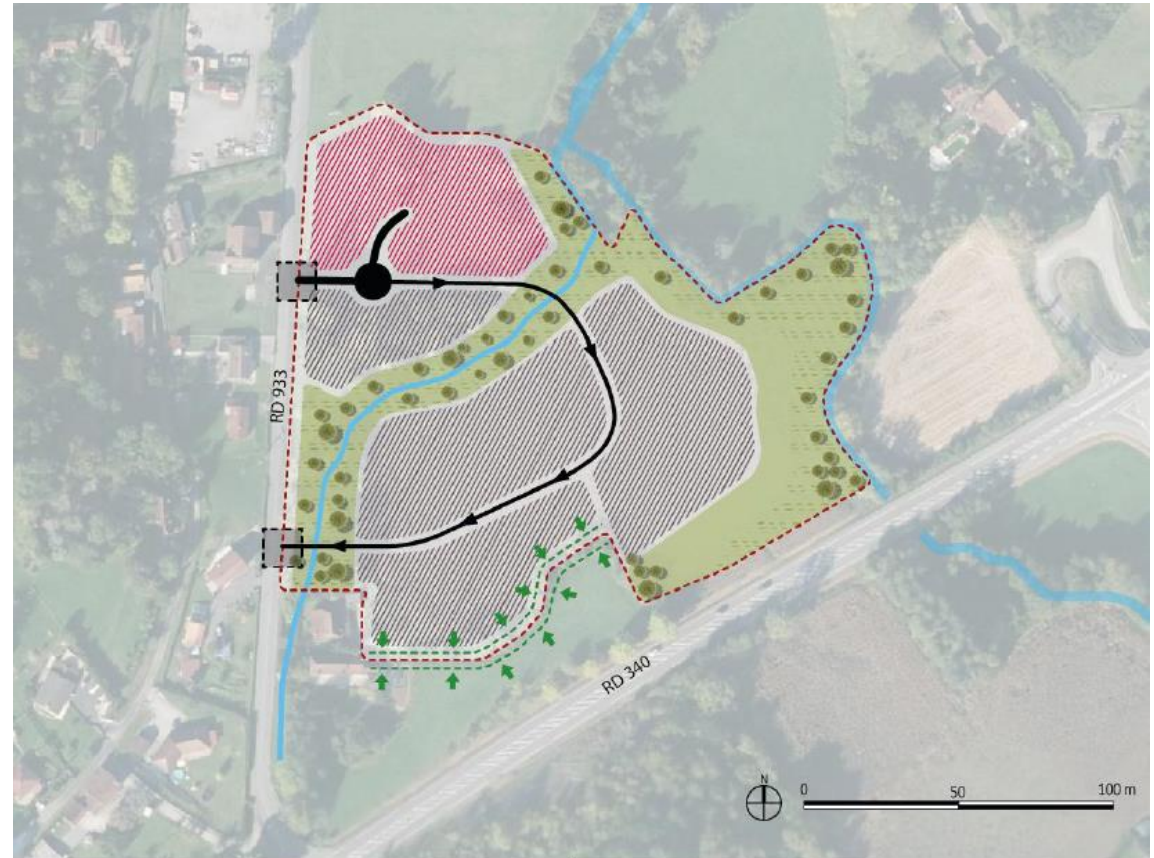
2.5. ZAE des Pyrénées (OAP n°4)








Le développement de ce secteur a vocation à accueillir des activités industrielles, et artisanales. Une partie de la zone est également réservée pour l'installation du SDIS (nouvelle caserne des pompiers).

L'accès au site se fera par une entrée unique sur la D933 et un giratoire permettra de créer une voie d'accès spécifique à la caserne du SDIS. Seule l'entrée sur le site et l'accès à la caserne se fera en double voie pour permettre l'entrée et la sortie des pompiers. Une sortie spécifique à l'industrie se fera au sud du secteur, toujours sur la D933. La circulation se fera en sens unique sur le reste de la desserte afin de limiter la circulation interne à la zone.

L'emprise maximale des constructions est limitée à 60%. Les prescriptions architecturales ont été établies pour favoriser l'intégration de futures constructions dans l'environnement immédiat (plan rectangulaire, faible hauteur, simplicité des volumes...).

Un espace paysager sera aménagé sur les zones couvertes par le PPRI, ce qui permettra de conserver une grande partie des arbres qui longent le site et de protéger le ruisseau. La limite sud de l'OAP fera l'objet d'une insertion paysagère afin de traiter la limite à l'urbanisation avec la haie arborée existante.



-  Périmètre de l'OAP
-  Secteur d'implantation réservée au SDIS (Pompiers)
-  Secteurs d'implantation des activités économiques
-  Espaces paysagers à traiter
-  Ruisseau à protéger et bande d'inconstructibilité
-  Principe de desserte à créer (et sens de circulation)
-  Principales "entrée" et "sorties" du site de projet

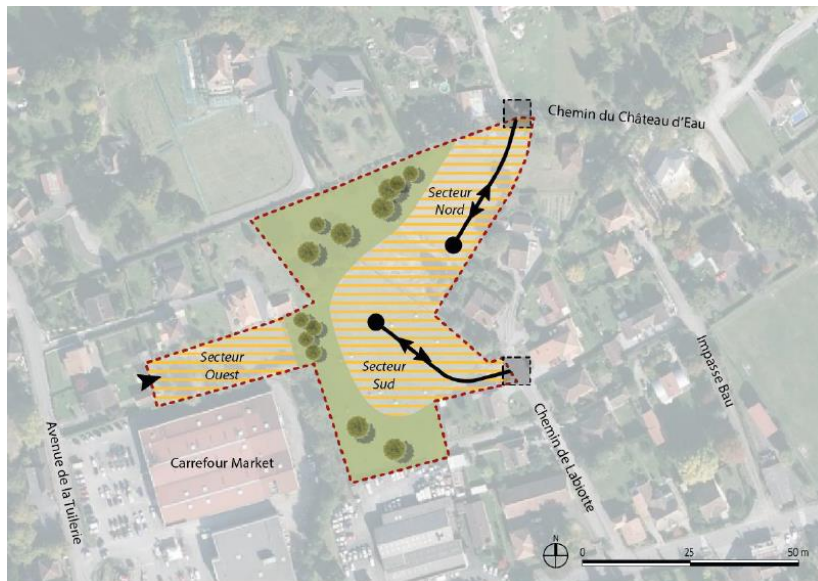
2.6. Les grandes « dents creuses » en zone UD : Château d'eau (OAP n°5) et Villa Paradis (OAP n°6)

Ces secteurs se situent au cœur de l'enveloppe urbaine principale. Les OAP viennent encadrer le développement de grandes « dents creuses » (densité souhaiter, phasage). Les principes de desserte des deux secteurs sont également définis. L'objectif est de ne pas mailler par des voiries structurantes ces deux secteurs afin de ne pas créer de nouvelles liaisons entre les quartiers et encourager le renforcement des déplacements automobiles.

L'aménagement des secteurs repose sur la réalisation de logements individuel, en lien avec le classement en zone UDa.

Concernant l'OAP « Château d'eau », un espace vert central devra être préservé. Ces secteurs les plus exposés (secteurs en pente, secteurs soumis à des contraintes paysagères, secteurs soumis à des contraintes d'intégration urbaine au regard de la présence d'activités économiques) ne seront bâtis, ce qui permettra de conserver une grande partie des arbres existants sur le site. Plus au sud, ces espaces devront également être arborés, dans la continuité de la trame verte existante en périphérie. Trois « ilots » constructibles sont alors dégagés.

Concernant l'OAP « Villa Paradis, qui consiste en l'urbanisation du jardin arboré d'une ancienne demeure bourgeoise, une « bande périphérique » et les espaces localisés à l'Est (les plus boisés) ne seront bâtis. Des espaces paysagers seront ainsi aménagés sur ces secteurs, ce qui permettra de conserver une grande partie des arbres existants sur le site. Au regard des principes d'accès, trois « ilots » constructibles sont alors dégagés.



- Périmètre de l'OAP
- Secteurs d'implantation des constructions à dominante d'habitat individuel
- Principes d'accès et voiries associées
- Principaux accès au site de projet
- Espaces paysagers à préserver / valoriser



- Périmètre de l'OAP
- Secteurs d'implantation des constructions à dominante d'habitat individuel
- Principes d'accès et voiries associées
- Principaux accès au site de projet
- Espaces paysagers à préserver / valoriser

2.7. Secteur classé en zone Udd avec forts enjeux paysagers : Chemin de Baranque (OAP n°7)



Le développement de ce secteur a vocation à accueillir des logements.

L'accès au site se fera par une entrée unique sur chemin de Baranque.

L'objectif de cette OAP est de favoriser l'intégration de ces nouvelles dans le « grand paysage » et de traiter qualitativement les limites avec les espaces agricoles localisés en périphérie :

- Un travail d'insertion paysagère sera à réaliser au Nord, à l'Est et au Sud du site afin de traiter au mieux la limite avec la zone agricole. Ainsi, un linéaire arboré pourra venir compléter le bocage alentour. Des espaces verts de transition, non bâtis, devront ainsi être sauvegardés tout autour de l'opération mais également de part et d'autre du chemin central.
- La haie arborée, implantée en cœur de site, devra être conservée.
- Les fossés implantés au bord du chemin seront conservés et réhabilités afin de préserver leurs fonctionnalités hydrauliques et leurs intérêts écologiques. Si nécessaire, les accès devront ainsi se faire par-dessus le fossé.



-  Périmètre de l'OAP
-  Secteurs d'implantation des constructions à dominante d'habitat individuel
-  Accès existant à conserver
-  Sécurisation du Chemin de Baranque
-  Accès à mutualiser pour l'ensemble des lots
-  Espaces paysagers de transition à traiter
-  Haie arborée à conserver
-  Limites avec les espaces agricoles à traiter

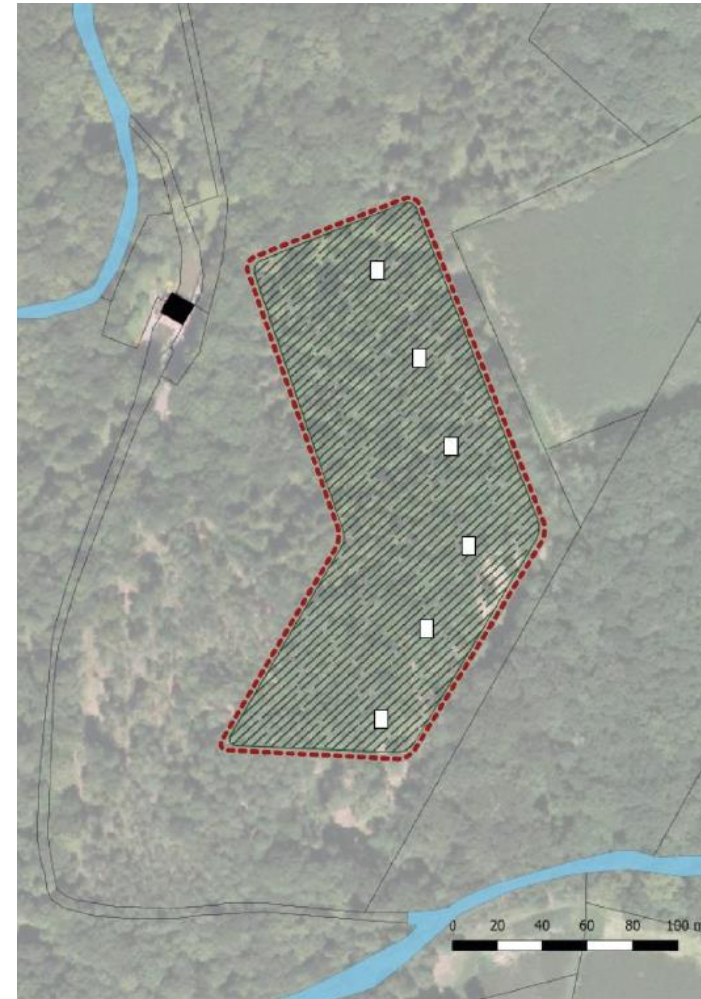
2.8. Secteur Roquehort (STECAL Nt1)

Ce secteur naturel est un secteur protégé qui n'a pas vocation à accueillir de construction, néanmoins le projet d'hébergements insolites et son principe de « zéro impact sol » justifie la création d'un STECAL.

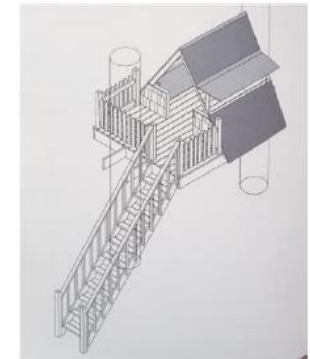
L'aménagement de ce secteur consiste en l'implantation de cabanes de 20m² à 24m² en surélévation par rapport au sol, dont la structure est intégralement démontable afin de répondre au principe de « zéro impact sol ». L'élévation pourra aller de 50cm à 2m en fonction des besoins pour permettre la photosynthèse.

Les matières de construction choisies s'intégreront dans le paysage boisé. Les constructions s'inséreront dans l'environnement et seront compatibles avec le maintien du caractère naturel et forestier de la zone. L'espace boisé sera préservé par des aménagements à faible impact sur la faune et la flore du secteur. La pollution lumineuse sera limitée par des dispositifs solaires de faible portée. Chaque cabane sera reliée à un système de phytoépuration dont les effluents traités seront infiltrés sur la parcelle afin de ne créer aucun rejet vers le cours d'eau du Saleys.

Le site sera accessible à pied depuis le Moulin de Roquehort, lui-même desservi par la D266 et un chemin privé. Un espace de stationnement se situe à l'intérieur de la propriété.



- Périètre du projet
- //// Espace boisé à préserver
- Principe d'implantation des cabanes



2.9. Secteur Tourounet (STECAL Nt2)

Ce secteur naturel est un secteur protégé qui n'a pas vocation à accueillir de construction, néanmoins le projet d'hébergements insolites et son principe de « zéro impact sol » justifie la création d'un STECAL.

Le site sera accessible à pied depuis le Chemin de Tourounet. La propriété exerçant déjà une activité touristique, le stationnement est déjà organisé. Des liaisons douces pourront être aménagées afin de relier les cabanes aux habitations principales par un sentier.

Le règlement limite les constructions à 5 cabanes de 15m² d'emprise au sol et leur hauteur est limité à 6 mètres au faitage.

L'espace boisé sera préservé par des aménagements à faible impact sur la faune et la flore du secteur.



- Périmètre du projet
- ▨ Espace boisé à préserver
- Extension autorisée
- Principe d'implantation des cabanes

3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT

3.1. Une division du territoire en 4 zones

ZONES URBAINES (U)		ZONES A URBANISER (AU)	ZONES AGRICOLES (A)	ZONES NATURELLES (N)
<p>Zone UA Ensemble urbain historique protégé, zone bâtie en continu</p> <p>Zone UB Secteur essentiellement résidentiel, bâti en continu et ou en discontinu</p> <p>Zone UC Ensembles bâtis essentiellement sous forme d'ensembles collectifs</p> <p>Zone UD Ensemble de construction en ordre discontinu d'habitations. Zone urbaine à faible densité</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Secteur UDa</u> : secteur résidentiel • <u>Secteur Udd</u> : secteurs ou parties de secteurs non desservies par l'assainissement collectif 	<p>Zone UE Zone urbaine destinée aux équipements et aux activités liées au thermalisme, au bien-être et à la santé</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Secteur UEv</u> : destiné à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage • <u>Secteur UEt</u> : destiné aux activités touristiques et thermales. <p>Zone UL <i>Secteur destiné à l'accueil d'activités, d'hébergements et d'aménagements de tourisme et de loisirs</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Secteur ULa</u> : Secteur lié à l'hôtel du golf • <u>Secteur ULg</u> : Secteur où peuvent être accueillis les golfs et aux équipements liés au golf <p>Zone UY Zone destinée à l'installation d'activités industrielles et artisanales</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Secteur UYd</u> : Zone destinée aux activités artisanales, commerciales et aux bureaux 	<p>Zone 1AU Zone à urbaniser mixte à dominante résidentielle.</p> <p>Zone 1AUy Zone à urbaniser destinée à accueillir les installations liées aux activités industrielles et artisanales, tous en interdisant l'implantation du commerce de détail.</p>	<p>Zone A Zone agricole.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Secteur Ay1</u> : Secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'activités • <u>Secteur Ay2</u> : Secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'activités 	<p>Zone N Zone naturelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Secteur Nj</u> : Secteur pour les jardins collectifs • <u>Secteur NL</u> : Secteur destiné aux activités culturelles et de loisirs • <u>Secteur Nt</u> : Secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'hébergement touristique • <u>Secteur Ny</u> : Secteur de taille et de capacité d'accueil limité à vocation d'activités

3.2. Formalisme général du règlement écrit

Les termes du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et portant modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme proposent une restructuration thématique du règlement, en cohérence avec la nomenclature de la loi ALUR.

La nomenclature nationale commune et facultative est la suivante :

I - Destination des constructions, usage des sols et natures des activités

- Destinations et sous-destinations
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Volumétrie et implantation des constructions
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions
- Stationnement

III- Équipement et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées
- Desserte par les réseaux

Par délibération la commune de Salies-de-Béarn a souhaité opter pour ces nouvelles dispositions afin de doter son PLU d'un règlement d'urbanisme plus accessible à la population.

Le règlement du PLU comprend 7 grands titres :

- Un titre I, qui a pour objet de rappeler et de préciser des dispositions d'ordre général :
 - Soit issues du Code de l'Urbanisme,
 - Soit liées à des secteurs particuliers de réglementation,
 - Soit dans une optique de bonne compréhension du cadre d'application du PLU (notamment les termes utilisés),
- Un titre II, qui énonce les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser,
- Un titre III, qui énonce les dispositions particulières applicables aux zones urbaines,
- Un titre IV, qui énonce les dispositions particulières applicables aux zones à urbaniser,
- Un titre V, qui énonce les dispositions générales applicables aux zones agricoles et naturelles,
- Un titre VI, qui énonce les dispositions générales applicables aux zones agricoles,
- Un titre VII, qui énonce les dispositions générales applicables aux zones naturelles,

3.3. Les dispositions générales du règlement écrit

Le titre I du règlement comprend les éléments suivants, organisés en articles :

- Le champ d'application du règlement,
- La portée juridique du règlement du PLU et des autres législations relatives à l'occupation des sols. Il comporte notamment le rappel des articles du Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui continuent à s'appliquer même après mise en application du PLU.
- Le rappel de l'application de certaines dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme. Sont notamment rappelées les dispositions liées à la reconstruction et restauration de bâtiments, à l'édification de clôtures, aux adaptations mineures, aux permis de démolir, aux règles dérogatoires concernant les équipements d'intérêt collectif et les services publics, à l'application des règles de lotissement.
- La description des divisions du territoire en zones de règlement, conformément au Document Graphique du PLU.
- La description des secteurs de prescriptions particulières,
- Le rappel des prescriptions sur les sites archéologiques,
- Les prescriptions générales sur les éléments de patrimoine identifiés au PLU,
- La description des secteurs de prescriptions particulières dans les annexes du PLU,
- Les définitions et règles générales.

3.4. Les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser

DISPOSITIONS		OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
Equipements et réseaux	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privée et d'accès aux voies ouvertes au public	
	<p>Les règles sur les voies concernent les voies existantes et les voies à créer, publiques ou privées.</p> <p>1/ Condition d'accès aux voies et voirie :</p> <p style="padding-left: 20px;">▪ Règles générales :</p> <p>Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc.</p> <p>Les accès et la voirie doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès et voirie.</p> <p>Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Suivant les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.</p> <p>L'ouverture d'une voie privée (y compris un cheminement piéton et piste cyclable) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.</p> <p style="padding-left: 20px;">▪ Règles particulières :</p> <p>En secteur UA, la largeur minimum de la chaussée doit être de quatre mètres, toutefois si la longueur de la voie est inférieure à 20 mètres, la largeur de la chaussée peut être réduite à trois mètres.</p> <p>En secteur 1AU, les intentions de voirie portées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs doivent être respectées.</p> <p>2/ Accessibilité :</p> <p>1 - La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.</p> <p>2 - Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.</p>	<p>Imposer la création d'accès adaptés au passage d'engins de défense incendie ou de collecte des déchets.</p> <p>Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque supplémentaire sur les voies publiques concernées.</p> <p>Définir des principes de suffisance des voies à créer, au regard notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des exigences de service, - Des nécessités d'aménagements de retournements sécurisés en cas de voies en impasse existante ou à créer
		<p>Rappel des obligations de prise en compte de l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite</p>

DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics secs et humides</p> <p>1/ Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.</p> <p>2/ Assainissement :</p> <p><u>Eaux usées domestiques et industrielles</u></p> <p>▪ Dispositions générales : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique). L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Toute opération d'urbanisation pourra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols</p> <p>▪ Dispositions particulières :</p> <p><u>En zone UDe</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'assainissement autonome individuel est admis, conformément à l'Arrêté du Ministère de l'Environnement du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif et à l'Arrêté du 27 avril 2012 relatif aux modalités d'exécution de la mission de contrôle des installations d'assainissement non collectif. Les dispositifs doivent respecter les conditions particulières notifiées par le service compétent. - Pour les secteurs en assainissement non collectif, le pétitionnaire devra fournir les éléments d'études qui permettront de démontrer l'absence de stagnation en surface, de ruissellement des eaux usées traitées et l'adaptation du dimensionnement du dispositif d'évacuation. <p><u>En zone UY :</u> Un traitement complet des eaux usées industrielles sera imposé par l'autorité compétente avant rejet dans un milieu hydraulique superficiel.</p>	<p>Imposer le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable.</p> <p>Favoriser la gestion collective des eaux usées.</p> <p>Garantir la mise en place des dispositifs de traitement individuels agréés conformément à la réglementation en vigueur.</p> <p>Rappeler les exigences en matière de rejets d'effluent non domestique.</p>

DISPOSITIONS		OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
Equipements et réseaux	<p><u>Eaux pluviales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dispositions générales : <p>L'aménageur devra réaliser, sur son terrain et à sa charge, les dispositifs appropriés et proportionnés nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dispositions particulières : <p>En secteur 1AU : Toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols, notamment pour le ruissellement.</p> <p>3/ Réseaux électrique, téléphonique et numérique :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Dispositions générales : <p>Les réseaux sont ensevelis. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées. Si cela s'avère impossible, la mise en place d'un nouveau réseau où le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.</p> <p>Les réseaux communautaires de radiodiffusion et de télévision conformes à la loi n°86.1067 du 30 septembre 1986 seront prévus dans tous les nouveaux lotissements et urbanisation.</p> <p>4/ Ordures ménagères :</p> <p>Toutes opérations de collectifs, lotissement ou groupe d'habitation devront comporter un local à ordures ménagères sur leur emprise foncière à proximité immédiate du domaine public et de dimension compatible avec l'opération et la réglementation de l'EPCI compétente.</p>	<p>Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales.</p> <p>Favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales.</p>
	<p>Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux de manière à préserver les qualités architecturales et paysages de chaque quartier.</p> <p>Garantir l'intégration des ordures ménagères pour les opérations d'aménagement</p>	

3.5. Les dispositions particulières applicables à chacune des zones

La zone UA

Préambule :

La zone UA correspond au périmètre du centre-ville historique. Le centre-ville est caractérisé par une mixité fonctionnelle, mêlant habitat, équipements et commerces.

Objectifs

Ce centre est marqué par un tissu bâti dense, caractérisé par l'implantation de façades sur rue et des constructions sont implantées en ordre continu.

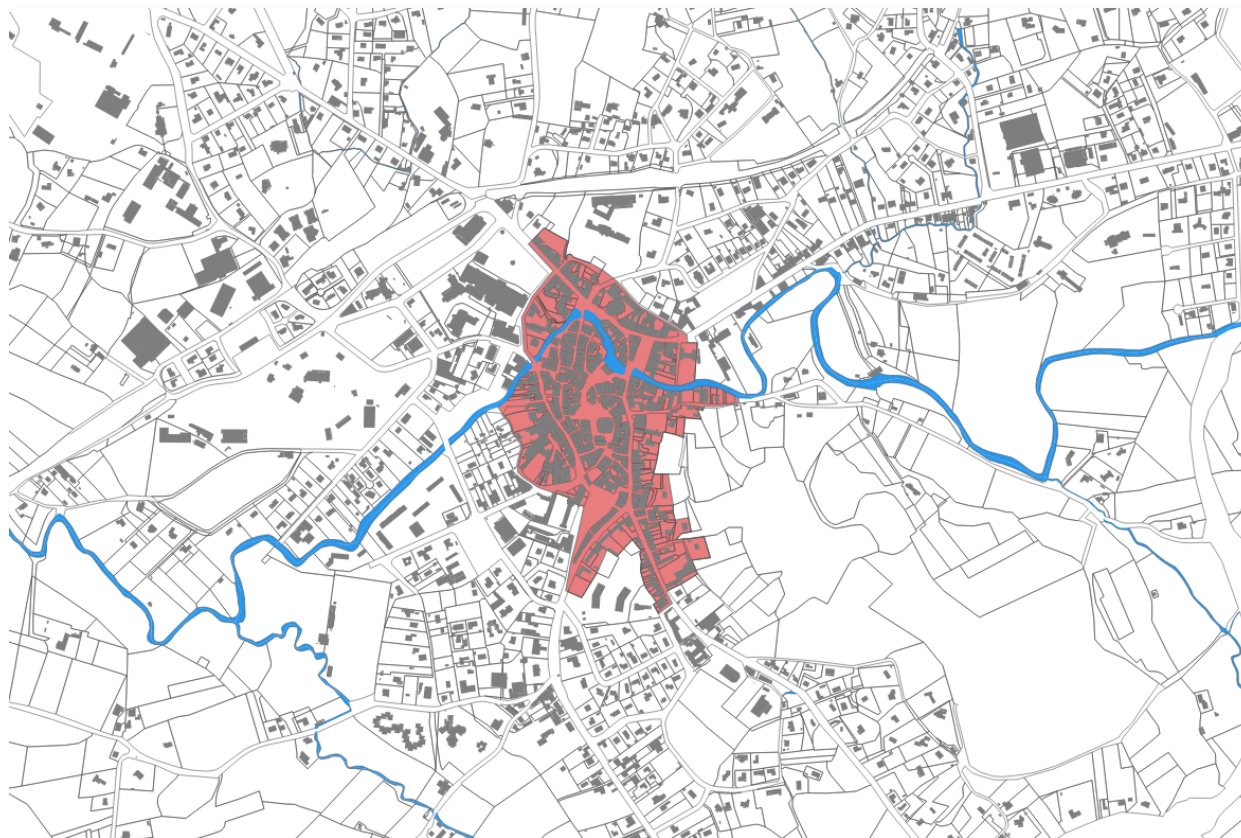
Le bâti s'organise sous forme d'îlots offrant ainsi des espaces privatifs à l'arrière, généralement coupés de la rue.

Les dispositions réglementaires prévues dans le cadre du PLU ont pour objectif de sauvegarder ce modèle d'organisation compact, en préconisant le respect de modes d'implantation, de hauteurs et un traitement des limites séparatives assurant l'intégration des constructions futures en harmonie avec l'existant. Les rares surfaces disponibles sont préservées par l'inscription en espaces verts protégés de façon à laisser des espaces de respiration au cœur de ce tissu bâti dense.

L'objectif du règlement est donc avant tout d'encadrer la réhabilitation des immeubles anciens afin de préserver au mieux ce patrimoine urbain.

Surfaces

Surface totale UA
14,3 ha

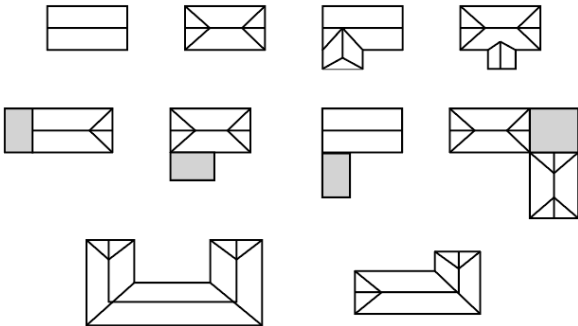


Principes réglementaires de la zone UA

DISPOSITIONS					OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS	
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destination interdites					
	Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations	
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
		Exploitation forestière				
	Habitation	Logement				
		Hébergement				
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail				
		Restauration				
		Commerce de gros				
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
		Hébergement hôtelier et touristique				
		Cinéma				
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
		Salles d'art et de spectacles				
		Équipements sportifs				
		Autres équipements recevant du public				
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				
		Entrepôt				
		Bureau				
		Centre de congrès et d'exposition				
						<p>Exclure les exploitations agricoles et forestières, les entrepôts et le commerce de gros qui sont incompatibles avec la proximité d'habitations dans ce contexte de centre historique dense.</p> <p>Garantir une mixité fonctionnelle en autorisant des activités telles que les commerces, services ou encore artisanat sous réserve de ne pas créer de nuisances pour l'habitat.</p>

DISPOSITIONS			OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités			<p>Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.</p> <p>Encadrer les possibilités d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol pour faire face aux contraintes architecturales en zone urbaine, tout en permettant le développement de ces énergies sur le territoire.</p> <p>Interdire les habitations légères de loisirs, les terrains affectés au camping et les parcs résidentiels de loisirs. Les zones urbaines ont vocation à accueillir des occupations urbaines permanentes ; ce type d'occupation est destiné à être intégré à des zones touristiques (zone UL)</p>
Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations	
Affouillements et exhaussements de sols			
Activités de carrières ou gravières			
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)			
Autres dépôts de matériaux ou matériels			
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs			
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol			
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage			
Aménagement de parc d'attractions ou de golf			
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			
Mixité sociale et fonctionnelle			<p>Affirmer le caractère multifonctionnel des zones urbaines, en autorisant des activités compatibles avec l'habitat.</p> <p>Préserver le petit commerce de proximité en cœur de ville, et préserver les baux commerciaux le long des principales rues commerçantes.</p>
<p>Mixité sociale : sans objet</p> <p>Mixité fonctionnelle : En rez-de-chaussée des constructions situées le long des voies repérées sur le règlement graphique au titre des « linéaires commerciaux à préserver », le changement de destination des locaux actuellement dédiés au commerce autorise l'implantation de tous types d'activités économique, commerciales, associatives, de services et équipements publics dans les rez-de-chaussée actifs.</p>			

DISPOSITIONS		OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p>Secteurs et sites de prescriptions particulières</p> <p>Au sein des Espaces Verts Protégés, suivant l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, inscrits au document graphique du règlement, sont autorisés aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux, - L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation de la révision du PLU, - Les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 mètre de hauteur à l'égout, avec une emprise au sol maximale de 25m² - Les aires de sports et loisirs, - Les piscines non couvertes, - Les aires de stationnement sous boisé (1 arbre de haute tige pour 80 m²), - Les aménagements précaires s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation, - La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert, - La reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface de plancher, à partir de documents historiques authentifiés. 	<p>Assurer le maintien d'éléments du patrimoine naturel participant à la qualité paysagère de la commune ainsi qu'à la préservation d'espaces supports de continuités écologiques.</p>

DISPOSITIONS		OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle.</p> 	
	<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les constructions seront implantées à l'alignement.</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les bâtiments sont implantés sur toute la largeur de l'unité foncière. Des interruptions de façade peuvent toutefois être acceptées si elles contribuent à une meilleure architecture ou si la configuration de la parcelle l'impose. Dans ce cas, les constructions seront édifiées en respectant un recul d'une distance au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres. Dans le cas où l'une des limites séparatives correspond à un cours d'eau, les constructions sont implantées à 6 mètres au moins de la berge de ce cours d'eau.</p> <p>Emprise au sol</p> <p>Non réglementée.</p> <p>Hauteur des constructions</p> <p>La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés au-dessus du rez-de-chaussée (R+2), soit 9.00 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.</p>	
		<p>Préserver le tissu bâti caractéristique du centre-ville, en marquant un front urbain le long des rues du centre historique.</p> <p>Favoriser la valorisation de l'espace constructible en privilégiant des mitoyennetés bâties et ne limitant pas l'emprise au sol.</p> <p>Prévoir des reculs d'implantation spécifiques et majorés des constructions par rapport aux berges des cours d'eau, pour préserver des espaces non constructibles et limiter les nuisances réciproques.</p> <p>Permettre des hauteurs maximales équivalentes à celles déjà observées dans le centre ancien afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat.</p>

DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p><u>Aspect des constructions</u></p> <p>Il est rappelé que dans les secteurs concernés, les projets neufs, d'extensions ou de modifications d'aspect sur le bâti existant doivent respecter les <u>dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable</u>, voir pièce annexée au PLU.</p> <p>Dispositions générales</p> <p>Les couvertures doivent présenter une pente supérieure ou égale à 45°, Le matériau de couverture sera d'aspect terre-cuite naturelle, sans être rouge vif, ni ocre-jaune, La couverture sera réalisée en tuile plate (tuiles Picon), Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,75 m de large sur 0,90 m de haut.</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Des adaptations mineures aux dispositions générales pourront être autorisées pour les annexes de faible dimension (< 40 m²), dont la couverture doit être réalisée en harmonie avec celle de la construction principale.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction qui constitue une annexe de l'habitation principale, - Toute extension ou construction nouvelle à condition que la superficie du toit terrasse n'excède pas 40% de l'emprise globale du bâtiment principal. <p>Les toitures terrasses sont autorisées aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture visibles depuis l'espace public, sauf si cela procède d'un choix architectural justifié, avec des matériaux appropriés en harmonie avec le traitement des façades, et si cela n'apparaît pas contraire à l'harmonie des autres constructions, - Que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi. 	<p>Préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle.</p> <p>Les règles sont en cohérence avec le règlement du Site Patrimonial Remarquable.</p> <p>Autoriser et encadrer les formes urbaines modernes en permettant la réalisation de toits terrasses sous réserve de respecter certaines conditions de surface et d'intégration architecturale et paysagère.</p>

DISPOSITIONS		OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p><u>Performance énergétique</u></p> <p>L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.</p> <p>Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.</p> <p><u>Clôtures</u></p> <p>Les clôtures doivent être conçues et disposées de façon à assurer la transparence aux écoulements des crues.</p> <p>L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la sécurité publique.</p> <p>Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.</p>	<p>Favoriser le recours aux matériaux ou technologies répondant aux préoccupations en matière de performance énergétique et de confort climatique.</p> <p> limiter à 2 m la hauteur maximale des clôtures non transparentes, afin d'éviter la fermeture du paysage urbain.</p>	
<p style="background-color: #cccccc; padding: 2px;">Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</p> <p>Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre. De plus, afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être revêtues de matériaux perméables (de type bitume poreux) ou végétalisés.</p> <p>Les espaces libres sont soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations sur l'unité foncière ou à proximité.</p> <p>Lorsqu'un espace privé se trouve en continuité avec l'espace public, sans clôture, il pourra être demandé de traiter l'espace libre soit en herbe, soit en sol de même aspect que celui de l'espace public ; en règle générale, les espaces libres de petite dimension en contact avec des rues pavées doivent être pavés avec de la pierre naturelle de même nature que celle mise en œuvre sur la rue, la différence de statut de ces espaces pouvant être distinguée par le calepinage ou la taille de pierre.</p> <p style="background-color: #cccccc; padding: 2px;">Stationnement</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Toutefois si la nature de l'opération le justifie le stationnement des véhicules peut être imposé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.</p>	<p>Maintien de la présence végétale au sein des zones urbaines.</p> <p>Principe de prise en compte du contexte paysager et urbain existant.</p> <p>Principe de végétalisation des nouvelles aires de stationnement, permettant de compenser une partie de l'artificialisation des sols et de favoriser l'intégration de ces espaces.</p> <p>Il n'est pas fixé d'obligation de création de places de stationnement, car la marge d'accroissement en bâti neuf est très faible et le bâti existant ne peut être altéré pour créer des garages.</p>	

La zone UB

Préambule :

La zone UB correspond aux secteurs situés en continuité du centre-ville historique.

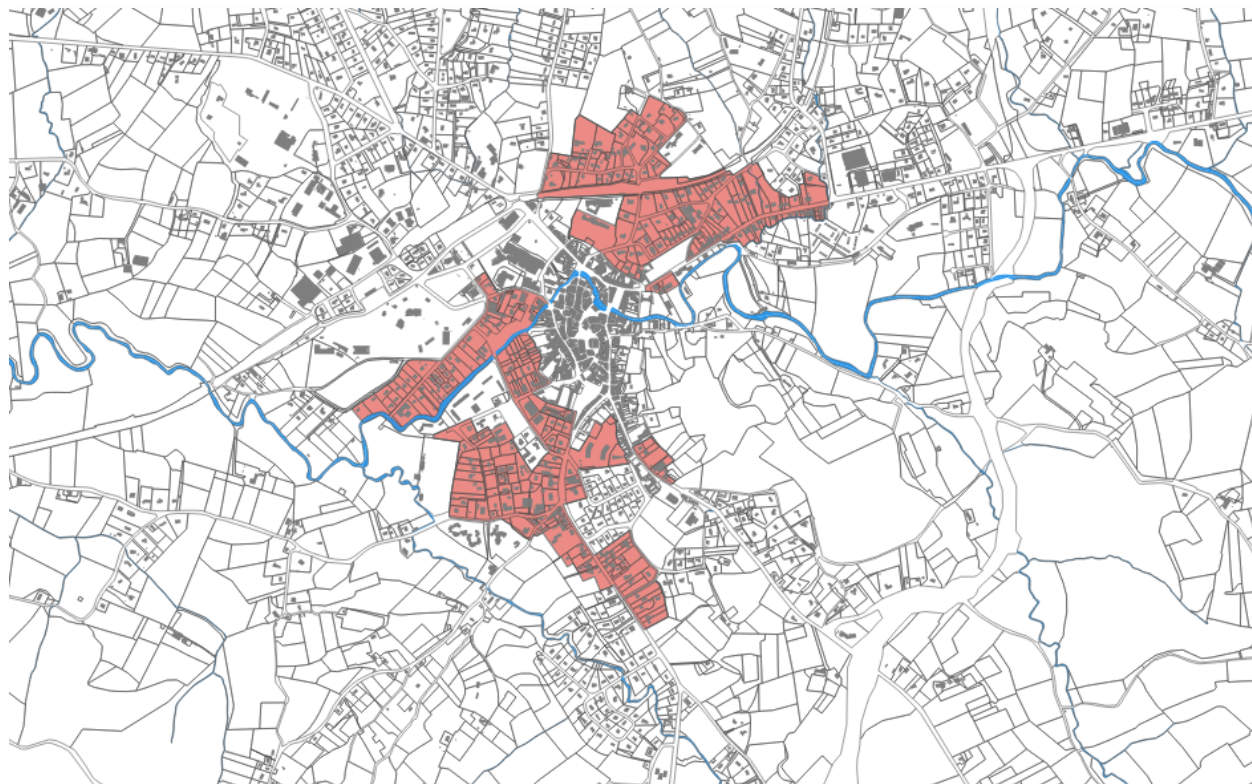
Objectifs

Cette zone est caractérisée par un tissu bâti de densité moyenne, en continu ou discontinu.

Les dispositions réglementaires prévues dans le cadre du PLU ont pour objectif de préserver l'harmonie des constructions existantes et maintenir les espaces jardinés ou arborés au sein de la ville, notamment ceux qui donnent sur les voies publiques. Peu de secteurs sont potentiellement urbanisables. L'objectif du règlement est donc avant tout d'encadrer la réhabilitation des immeubles anciens afin de préserver au mieux ce patrimoine urbain.

Surfaces

Surface totale UB	Surface libre
43,2 Ha	0,8 ha



Principes réglementaires de la zone UB

DISPOSITIONS					OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS	
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destination interdites					
	Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations		Admise sans limitations
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
		Exploitation forestière				
	Habitation	Logement				
		Hébergement				
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail				
		Restauration				
		Commerce de gros				
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
		Hébergement hôtelier et touristique				
		Cinéma				
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
		Salles d'art et de spectacles				
		Équipements sportifs				
		Autres équipements recevant du public				
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				
		Entrepôt				
Bureau						
Centre de congrès et d'exposition						

Exclure les exploitations agricoles et forestières, les entrepôts et le commerce de gros qui sont incompatibles avec la proximité d'habitations dans ce contexte de centre historique dense.

Garantir une mixité fonctionnelle dans les zones urbaines les plus centrales en autorisant des activités telles que les commerces, services ou encore artisanat sous réserve de ne pas créer de nuisances pour l'habitat.

DISPOSITIONS			OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités			<p>Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.</p> <p>Encadrer les possibilités d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol pour faire face aux contraintes architecturales en zone urbaine, tout en permettant le développement de ces énergies sur le territoire.</p> <p>Interdire les habitations légères de loisirs, les terrains affectés au camping e les parcs résidentiels de loisirs. Les zones urbaines ont vocation à accueillir des occupations urbaines permanentes; ce type d'occupation est destiné à être intégré à des zones touristiques (zone UL)</p>
Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations	
Affouillements et exhaussements de sols			
Activités de carrières ou gravières			
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)			
Autres dépôts de matériaux ou matériels			
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs			
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol			
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage			
Aménagement de parc d'attractions ou de golf			
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			
Mixité sociale et fonctionnelle			
Sans objet			

DISPOSITIONS		OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p>Secteurs et sites de prescriptions particulières</p> <p>Au sein des Espaces Verts Protégés, suivant l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, inscrits au document graphique du règlement, sont autorisés aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux, - L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation de la révision du PLU, - Les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 mètre de hauteur à l'égout, avec une emprise au sol maximale de 25m² - Les aires de sports et loisirs, - Les piscines non couvertes, - Les aires de stationnement sous boisé (1 arbre de haute tige pour 80 m²), - Les aménagements précaires s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation, - La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert, - La reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface de plancher, à partir de documents historiques authentifiés. 	<p>Assurer le maintien d'éléments du patrimoine naturel participant à la qualité paysagère de la commune ainsi qu'à la préservation d'espaces supports de continuités écologiques.</p>
<p>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle.</p> <div style="text-align: center;"> </div>	<p>Permettre une souplesse au niveau de l'implantation en cohérence avec les formes urbaines existantes.</p> <p>L'implantation à l'alignement permettra une densification du tissu bâti lorsque la configuration des parcelles s'y prête.</p>

DISPOSITIONS		OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement de la voie, - Soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de toute voie. <p>Implantation par rapport aux limites séparatives Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en limite séparative, - Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m. <p>Dans le cas où l'une des limites séparatives correspond à un cours d'eau, les constructions sont implantées à 10 mètres au moins de la berge de ce cours d'eau.</p> <p>Emprise au sol Non réglementée.</p> <p>Hauteur : La hauteur d'une construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel pris au point le plus bas du bâtiment, ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 11,00 m au faitage, - 6 m à l'égout de toiture en pente, soit l'équivalent, à titre indicatif, de 2 niveaux superposés et un étage partiel en comble (R+1+C) - 7 m à l'acrotère de terrasse 	<p>Favoriser la valorisation de l'espace constructible en permettant des mitoyennetés bâties. Prévoir des reculs d'implantation spécifiques et majorés des constructions par rapport aux berges des cours d'eau, pour préserver des espaces non constructibles et limiter les nuisances réciproques.</p> <p>Permettre une densité plus importante dans les secteurs urbains centraux, en ne règlementant pas l'emprise au sol.</p> <p>Permettre des hauteurs maximales équivalentes à celles déjà observées dans les faubourgs afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat.</p>

DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>Il est rappelé que dans les secteurs concernés, les projets neufs, d'extensions ou de modifications d'aspect sur le bâti existant doivent respecter les <u>dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable</u>.</p> <p>Dispositions générales</p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :</p> <p>Lorsqu'un volume bâti présente une façade sur un linéaire de plus de 20 m, il pourra être demandé de décomposer le volume en plusieurs volumes accolés ou dissociés pour éviter la présence de grandes masses bâties dans les parties pavillonnaires de la zone.</p> <p>Les pentes de couvertures doivent correspondre à l'usage des matériaux. Les couvertures mises en œuvre sous forme d'aspect traditionnel béarnais (tuiles plates « PICON ») ou avec des ardoises, doivent être de type couvertures à pente, d'au minimum 60% de pente et correspondre aux modes de mise en œuvre des matériaux. Dans les autres cas, les couvertures doivent être de type couvertures à pente, d'au minimum 35% de pente.</p> <p>Les matériaux de couvertures sont de couleur terre-cuite naturelle, brun, brun sombre, gris. Le rouge vif et rosé, les tuiles et matériaux vernissés sont interdits (bleu, jaune rouge, blanc). La couverture sera réalisée en tuile plate, lorsque le bâtiment prolonge ou jouxte des constructions couvertes de tuiles plates. L'ardoise et la tuile à emboîtement (tuile de Marseille) peuvent être utilisées en prolongement de bâtis existants couverts par ces matériaux.</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Des adaptations mineures aux dispositions générales pourront être autorisées pour les annexes de faible dimension (< 40 m²), dont la couverture doit être réalisée en harmonie avec celle de la construction principale.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction qui constitue une annexe de l'habitation principale, - Toute extension ou construction nouvelle à condition que la superficie du toit terrasse n'excède pas 40% de l'emprise globale du bâtiment principal. <p>Les toitures terrasses sont autorisées aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture visibles depuis l'espace public, sauf si cela procède d'un choix architectural justifié, avec des matériaux appropriés en harmonie avec le traitement des façades, et si cela n'apparaît pas contraire à l'harmonie des autres constructions, - Que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi. 	<p>Préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle.</p>

DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p><u>Performance énergétique</u></p> <p>L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée. Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.</p> <p><u>Clôtures</u></p> <p>En zone inondable, les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux.</p> <p>L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la sécurité publique.</p> <p>Sur limite d'emprise publique, la clôture devra être composée de l'un ou de l'autre des dispositifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une haie végétale mixte composée d'essences locales, - Un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,60 m ; éventuellement surmonté d'une grille droite ou d'une palissade pouvant être doublée de végétation, le tout ne pouvant dépasser 2 m. - Un mur plein ne pouvant pas excéder 1,5 m de hauteur. <p>Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.</p> <p>Les prescriptions sur les matériaux et les murs de construction sont applicables aux clôtures.</p> <p>Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.</p>	<p>Favoriser le recours aux matériaux ou technologies répondant aux préoccupations en matière de performance énergétique et de confort climatique.</p> <p>La limitation de la hauteur des clôtures sur rue s'explique par la volonté d'éviter d'avoir des murs pleins trop hauts qui fermeraient l'espace et la vue.</p> <p>Favoriser la diversité des formes de clôtures tout en assurant leur intégration paysagère.</p>
<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</p> <p><u>Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco aménageables :</u></p> <p>Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».</p> <p><u>Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :</u></p> <p>Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, devront aménager :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un espace collectif qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10% du terrain d'assiette du projet. - Des aires de stationnement plantées. 	<p>Maintenir la présence végétale au sein des zones urbaines notamment en prévoyant des espaces verts de pleine terre tout en tenant compte du contexte urbain (pourcentage moins élevé dans les zones urbaines centrales densément bâties)</p> <p>Principe de prise en compte du contexte paysager et urbain existant</p> <p>Principe de végétalisation des nouvelles aires de stationnement, permettant de compenser une partie de l'artificialisation des sols et de favoriser l'intégration de ces espaces</p>

DISPOSITIONS		OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p>Stationnement</p> <p>Il n'est pas fixé de règle.</p> <p>Toutefois si la nature de l'opération le justifie le stationnement des véhicules peut être imposé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique conformément à la réglementation en vigueur.</p>	<p>Il n'est pas fixé d'obligation de création de places de stationnement, car la marge d'accroissement en bâti neuf est très faible et le bâti existant ne peut être altéré pour créer des garages.</p>

La zone UC

Préambule :

La zone UC correspond aux ensembles bâtis essentiellement sous forme d'ensembles collectifs.

Objectifs

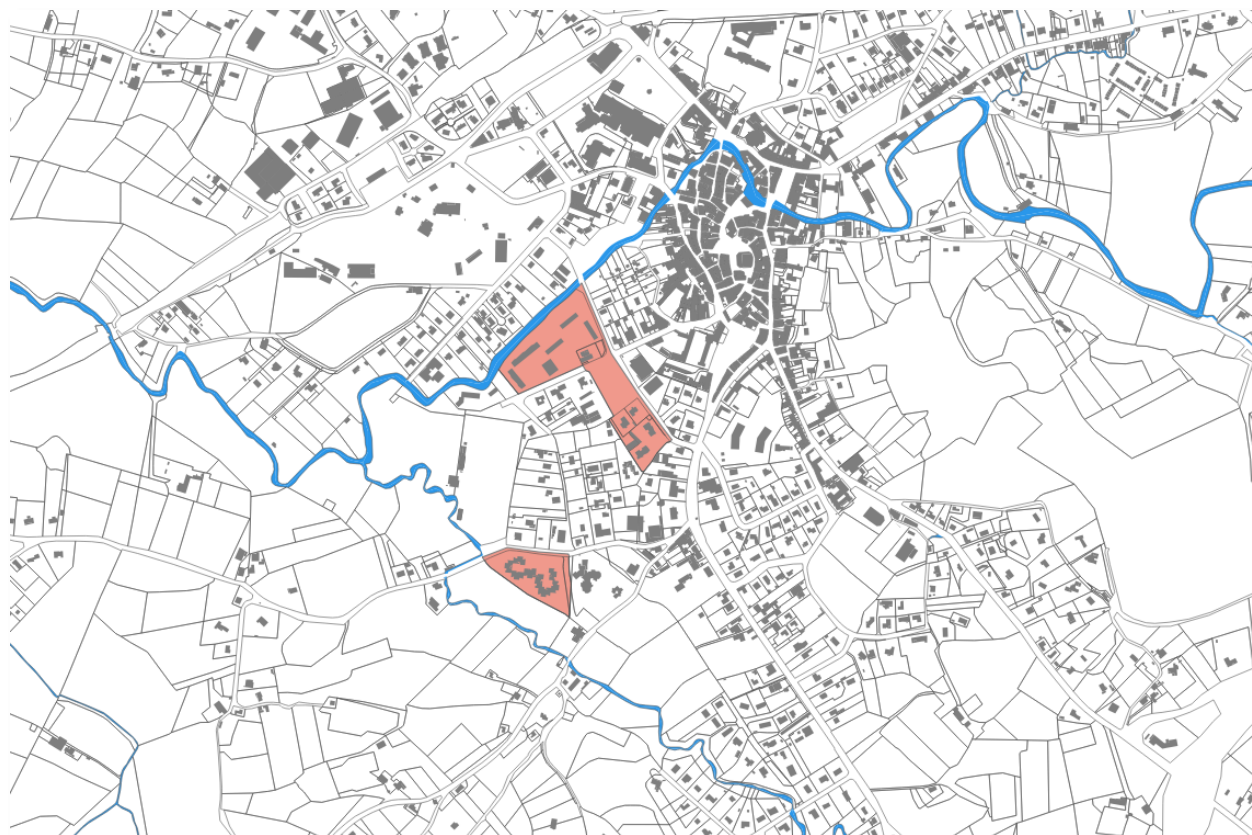
La zone UC regroupe un secteur d'habitat particulièrement dense, notamment lié à la présence d'immeubles collectifs implantés en discontinu. Elle permet d'identifier une entrée majeure de la ville.

Les dispositions réglementaires sont adaptées aux ensembles collectifs existants pour leur extension, entretien notamment.

Surfaces

Surface totale UC

3,8 ha



Principes réglementaires de la zone UC

DISPOSITIONS					OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destination interdites				
	Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
		Exploitation forestière			
	Habitation	Logement			
		Hébergement			
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
		Restauration			
		Commerce de gros			
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
		Hébergement hôtelier et touristique			
		Cinéma			
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
		Salles d'art et de spectacles			
		Équipements sportifs			
		Autres équipements recevant du public			
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
		Entrepôt			
		Bureau			
		Centre de congrès et d'exposition			
					<p>Exclure les exploitations agricoles et forestières, les entrepôts et le commerce de gros qui sont incompatibles avec la proximité d'habitations dans ce contexte de centre historique dense.</p> <p>Garantir une mixité fonctionnelle dans les zones urbaines les plus centrales en autorisant des activités telles que les commerces, services ou encore artisanat sous réserve de ne pas créer de nuisances pour l'habitat.</p>

DISPOSITIONS			OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS																														
<p>Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Usage et affectation des sols, activité</th> <th>Interdits</th> <th>Admis avec limitations</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Affouillements et exhaussements de sols</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Activités de carrières ou gravières</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres dépôts de matériaux ou matériels</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aménagement de parc d'attractions ou de golf</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations	Affouillements et exhaussements de sols			Activités de carrières ou gravières			Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)			Autres dépôts de matériaux ou matériels			Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs			Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol			aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage			Aménagement de parc d'attractions ou de golf			Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			<p>Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.</p> <p>Encadrer les possibilités d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol pour faire face aux contraintes architecturales en zone urbaine, tout en permettant le développement de ces énergies sur le territoire.</p> <p>Interdire les habitations légères de loisirs, les terrains affectés au camping e les parcs résidentiels de loisirs. Les zones urbaines ont vocation à accueillir des occupations urbaines permanentes ; ce type d'occupation est destiné à être intégré à des zones touristiques (zone UL)</p>
Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations																															
Affouillements et exhaussements de sols																																	
Activités de carrières ou gravières																																	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)																																	
Autres dépôts de matériaux ou matériels																																	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs																																	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol																																	
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage																																	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf																																	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés																																	
<p>Mixité sociale et fonctionnelle</p> <p>Mixité sociale : sans objet Mixité fonctionnelle : sans objet</p>																																	
<p>Secteurs et sites de prescriptions particulières</p> <p>Au sein des Espaces Verts Protégés, suivant l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, inscrits au document graphique du règlement, sont autorisés aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux, - L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation de la révision du PLU, - Les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 mètre de hauteur à l'égout, avec une emprise au sol maximale de 25m² - Les aires de sports et loisirs, - Les piscines non couvertes, - Les aires de stationnement sous boisé (1 arbre de haute tige pour 80 m²), - Les aménagements précaires s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation, 			<p>Assurer le maintien d'éléments du patrimoine naturel participant à la qualité paysagère de la commune ainsi qu'à la préservation d'espaces supports de continuités écologiques.</p>																														

DISPOSITIONS		OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les constructions doivent être implantées, à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de toute voie.</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions doivent s'implanter à une distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.</p> <p>Dans le cas où l'une des limites séparatives correspond à un cours d'eau, les constructions sont implantées à 10 mètres au moins de la berge de ce cours d'eau.</p> <p>Emprise au sol</p> <p>L'emprise au sol des constructions est limitée à 60%.</p> <p>Hauteur</p> <p>La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.</p> <p>La hauteur d'une construction ne peut excéder 11,00 mètres à l'égout des toits ou 12,00 mètres à l'acrotère de terrasses.</p>	<p>Prévoir un recul des constructions par rapport à l'alignement des voies et par rapport aux limites séparatives de façon à rester en cohérence avec l'implantation des constructions existantes dans la zone.</p> <p>Prévoir des reculs d'implantation spécifiques et majorés des constructions par rapport aux berges des cours d'eau, pour préserver des espaces non constructibles et limiter les nuisances réciproques.</p> <p>Permettre des hauteurs maximales équivalentes à celles déjà observées dans la zone afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat.</p>

DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p><u>Aspect des constructions</u></p> <p>Dispositions générales</p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec le respect du caractère de l'architecture et du paysage urbain, en particulier sur les points suivants :</p> <p>Lorsqu'un volume bâti présente une façade sur un linéaire de plus de 20 m, il pourra être demandé de décomposer le volume en plusieurs volumes accolés ou dissociés pour éviter la présence de grandes masses bâties dans les parties pavillonnaires de la zone.</p> <p>Les pentes de couvertures doivent correspondre à l'usage des matériaux. Les couvertures mises en œuvre sous forme d'aspect traditionnel béarnais (tuiles plates « PICON ») ou avec des ardoises, doivent être de type couvertures à pente, d'au minimum 60% de pente et correspondre aux modes de mise en œuvre des matériaux. Dans les autres cas, les couvertures doivent être de type couvertures à pente, d'au minimum 35% de pente.</p> <p>Les matériaux de couvertures sont de couleur terre-cuite naturelle, brun, brun sombre, gris. Le rouge vif et rosé, les tuiles et matériaux vernissés sont interdits (bleu, jaune rouge, blanc). La couverture sera réalisée en tuile plate, lorsque le bâtiment prolonge ou jouxte des constructions couvertes de tuiles plates. L'ardoise et la tuile à emboîtement (tuile de Marseille) peuvent être utilisées en prolongement de bâtis existants couverts par ces matériaux.</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Des adaptations mineures aux dispositions générales pourront être autorisées pour les annexes de faible dimension (< 40 m²), dont la couverture doit être réalisée en harmonie avec celle de la construction principale.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction qui constitue une annexe de l'habitation principale, - Toute extension ou construction nouvelle à condition que la superficie du toit terrasse n'excède pas 40% de l'emprise globale du bâtiment principal. <p>Les toitures terrasses sont autorisées aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture visibles depuis l'espace public, sauf si cela procède d'un choix architectural justifié, avec des matériaux appropriés en harmonie avec le traitement des façades, et si cela n'apparaît pas contraire à l'harmonie des autres constructions, - Que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi. 	<p>Préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle.</p>

DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p><u>Performance énergétique</u></p> <p>L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée. Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.</p> <p><u>Clôtures</u></p> <p>Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.</p> <p>En zone inondable, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.</p> <p>Clôtures en limites séparatives : La hauteur de la clôture ne peut excéder 2,00 mètres.</p> <p>Clôtures sur l'espace public : Sur limite d'emprise publique, la clôture devra être composée de l'un ou de l'autre des dispositifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une haie végétale mixte composée d'essences locales, - Un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,60 m ; éventuellement surmonté d'une grille droite ou d'une palissade pouvant être doublée de végétation, le tout ne pouvant dépasser 2 m. - Un mur plein ne pouvant pas excéder 1,5 m de hauteur. <p>Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.</p> <p>Les prescriptions sur les matériaux et les murs de construction sont applicables aux clôtures.</p> <p>Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.</p>	<p>Favoriser le recours aux matériaux ou technologies répondant aux préoccupations en matière de performance énergétique et de confort climatique.</p> <p>Assurer la protection de l'intimité de l'espace privatif en autorisant des hauteurs de clôture plus importantes en limite séparative.</p> <p>Conditionner l'installation de clôture au respect des lieux, des sites et des paysages et des perspectives monumentales.</p> <p>Favoriser des formes de clôtures qui permettent de garder ouvert le tissu urbain.</p>

DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</p> <p>Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être revêtues de matériaux perméables (de type bitume poreux) ou végétalisés.</p> <p><u>Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :</u></p> <p>Au moins 15% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».</p> <p><u>Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs :</u></p> <p>Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, devront aménager :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un espace collectif qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10% du terrain d'assiette du projet. - Des aires de stationnement plantées. <p>Stationnement</p> <p>Règles générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. - Les dimensions à prévoir pour une place de stationnement sont au minimum de 2,5 m x 5m pour les parkings standards et de 3,3 x 5 m pour les parkings handicapés, - En cas de décimales, le nombre de places de stationnement devra être arrondi au nombre entier supérieur. - Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos, comprenant 1 place pour 3 logements, avec un minimum 10 m² de superficie. - Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage devront être créées. 	<p>Maintien de la présence végétale au sein des zones urbaines afin de limiter l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Principe de prise en compte du contexte paysager et urbain existant.</p> <p>Principe de végétalisation des nouvelles aires de stationnement, permettant de compenser une partie de l'artificialisation des sols et de favoriser l'intégration de ces espaces.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p>- Dans le cas d'opérations à caractère mixte, comportant des logements, des commerces ou des bureaux, les obligations minimales définies ci-après peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents.</p> <p>S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- après, • La mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'un contrat de concession à moyen ou long terme dans un parc public ou privé de stationnement passé avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes. <p>Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage d'habitation, hors opération d'aménagement d'ensemble de 10 logements et plus : 2 aires de stationnement par logement. - Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements : 2 places par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 4 logements destinée à l'accueil des visiteurs. Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun. - Pour les constructions à usage de commerce, de bureau ou de services : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher ; - Pour les constructions à usage artisanal : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité ; - Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 aires de stationnement pour 3 chambres ; - Pour les bars, restaurants : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher ; <p>Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé dans un rayon de moins de 100 m de la construction.</p>	<p>Assurer le stationnement en dehors des voies publiques.</p> <p>Encourager les modes de déplacements alternatifs : stationnement pour deux-roues (vélos) dans les constructions d'habitat collectif, places de stationnement réservées aux véhicules électriques ou véhicules propres dans le cadre d'opérations d'ensemble.</p> <p>Autoriser la mutualisation et le foisonnement des places de stationnement pour favoriser la mixité fonctionnelle dans les opérations.</p> <p>Des dispositions particulières permettent de prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions selon leur destination.</p>

La zone UD

Préambule :

La zone UD correspond aux secteurs d'extension de la ville, constitués sous forme de lotissements ou en urbanisation linéaire le long des voies.

Elle comporte un **secteur UDa** qui comprend une importante concentration de constructions à valeur patrimoniale et des jardins correspondant dont la protection générale s'inscrit dans l'objectif de développement et de mise en valeur de la commune.

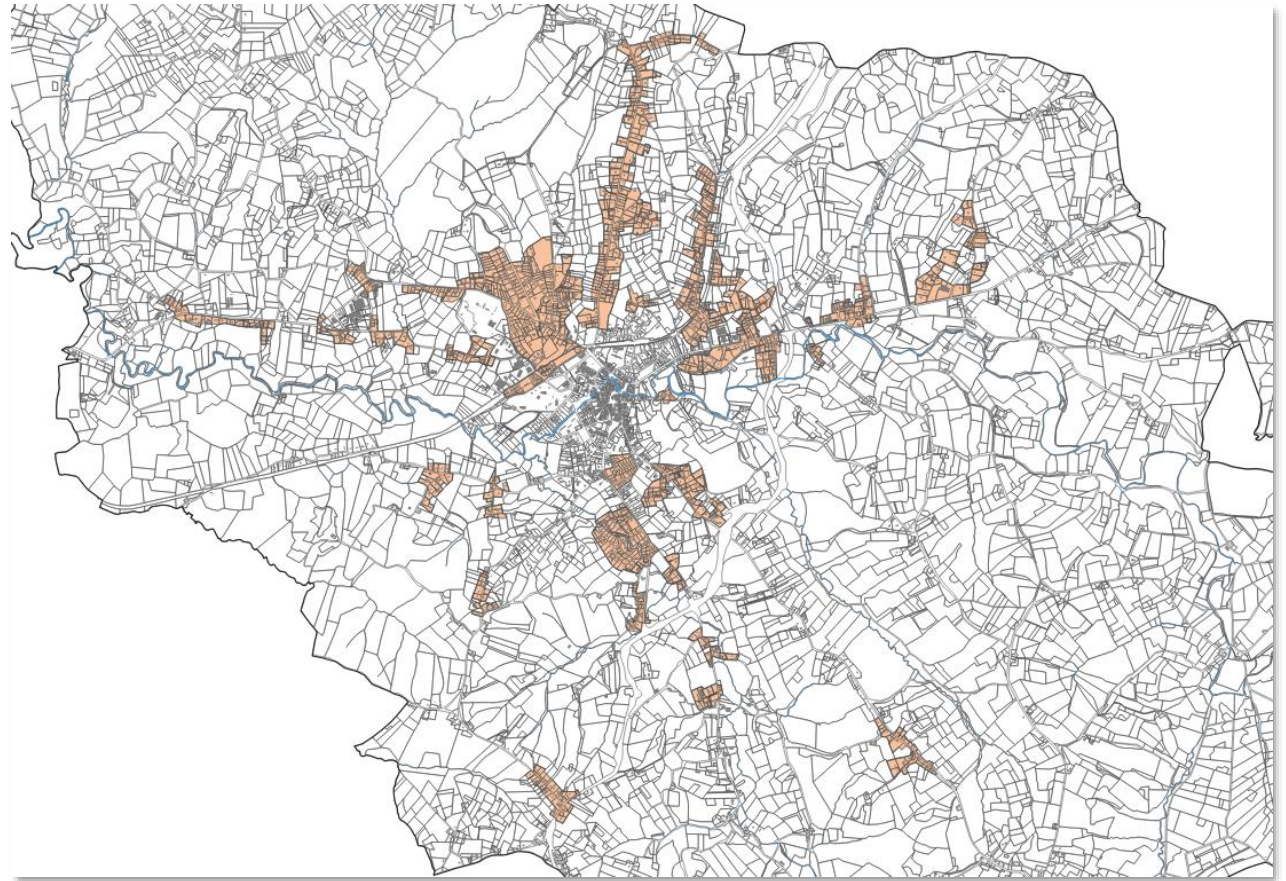
Le **secteur UDb** correspond aux zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif.

Objectifs

Les dispositions réglementaires visent à permettre l'évolution et le développement de ces quartiers vers une forme urbaine économe en consommation d'espace tout en préservant la qualité du cadre de vie.

Surfaces

Surface totale UD	Surface libre
216,3 ha	15,3 ha



Principes réglementaires de la zone UD

DISPOSITIONS					OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS	
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destination interdites					
	Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations	
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
		Exploitation forestière				
	Habitation	Logement				
		Hébergement				
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail				
		Restauration				
		Commerce de gros				
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
		Hébergement hôtelier et touristique				
		Cinéma				
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
		Salles d'art et de spectacles				
		Équipements sportifs				
		Autres équipements recevant du public				
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				
		Entrepôt				
Bureau						
Centre de congrès et d'exposition						

Exclure les exploitations agricoles et forestières, les entrepôts et le commerce de gros qui sont incompatibles avec la proximité d'habitations dans ce contexte de centre historique dense.

Garantir une mixité fonctionnelle dans les zones urbaines les plus centrales en autorisant des activités telles que les commerces, services ou encore artisanat sous réserve de ne pas créer de nuisances pour l'habitat.

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités		
Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		
Mixité sociale et fonctionnelle		
Sans objet		
Secteurs et sites de prescriptions particulières		
<p>Au sein des Espaces Verts Protégés, suivant l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, inscrits au document graphique du règlement, sont autorisés aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux, - L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation de la révision du PLU, - Les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 mètre de hauteur à l'égout, avec une emprise au sol maximale de 25m² - Les aires de sports et loisirs, - Les piscines non couvertes, - Les aires de stationnement sous boisé (1 arbre de haute tige pour 80 m²), - Les aménagements précaires s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation, - La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert, - La reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface de plancher, à partir de documents historiques authentifiés. 		

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.

Encadrer les possibilités d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïque au sol pour faire face aux contraintes architecturales en zone urbaine, tout en permettant le développement de ces énergies sur le territoire.

Interdire les habitations légères de loisirs, les terrains affectés au camping e les parcs résidentiels de loisirs. Les zones urbaines ont vocation à accueillir des occupations urbaines permanentes ; ce type d'occupation est destiné à être intégré à des zones touristiques (zone UL)

Assurer le maintien d'éléments du patrimoine naturel participant à la qualité paysagère de la commune ainsi qu'à la préservation d'espaces supports de continuités écologiques.

<p>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de toute voie.</p> <p>En bordure de rivières et ruisseaux, les constructions doivent être éloignées de plus de 6,00 mètres du bord des cours d'eau.</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en limite séparative, à condition que la hauteur mesurée à l'égout ou à l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ne dépasse pas 3 mètres, - Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminués de 3 m ($D \geq H-3$), sans pouvoir être inférieure à 3 m. <p>Dans le cas où l'une des limites séparatives correspond à un cours d'eau, les constructions sont implantées à 10 mètres au moins de la berge de ce cours d'eau.</p> <p>Emprise au sol</p> <p>Dans les secteurs UD, l'emprise des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain.</p> <p>Dans les secteurs UDa et UDd, l'emprise des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain.</p> <p>Hauteur</p> <p>La hauteur d'une construction ne peut excéder 6,00m à l'égout du toit.</p>	<p>Prévoir un recul des constructions par rapport à l'alignement des voies de façon à rester en cohérence avec l'implantation dominante des constructions existantes dans la zone.</p> <p>Favoriser la valorisation de l'espace constructible en permettant des mitoyennetés bâties.</p> <p>Prévoir des reculs d'implantation spécifiques et majorés des constructions par rapport aux berges des cours d'eau, pour préserver des espaces non constructibles et limiter les nuisances réciproques.</p> <p>Prévoir des règles différenciées d'emprise au sol maximale de façon à limiter la densification selon les quartiers afin de conserver des espaces libres et aérés.</p> <p>Permettre des hauteurs maximales équivalentes à celles existantes afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat.</p>
---	---	---

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des constructions des immeubles traditionnels

Dispositions générales

L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée 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.

Les pentes de couvertures doivent correspondre à l'usage des matériaux. Les couvertures mises en œuvre sous forme d'aspect traditionnel béarnais (tuiles plates « PICON ») ou avec des ardoises, doivent être de type couvertures à pente, d'au minimum 60% de pente et correspondre aux modes de mise en œuvre des matériaux. Dans les autres cas, les couvertures doivent être de type couvertures à pente, d'au minimum 35% de pente.

- Les matériaux de couvertures sont de couleur terre-cuite naturelle, brun, brun sombre, gris. Le rouge vif et rosé, les tuiles et matériaux vernissés sont interdits (bleu, jaune rouge, blanc).
- La couverture sera réalisée en tuile plate, lorsque le bâtiment prolonge ou jouxte des constructions couvertes de tuiles plates. L'ardoise et la tuile à emboîtement (tuile de Marseille) peuvent être utilisées en prolongement de bâtis existants couverts par ces matériaux.
- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85 m de large sur 1,20 m de haut,
- Le métal, essentiellement cuivre, est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

Dispositions particulières

Des adaptations mineures aux dispositions générales pourront être autorisées pour les annexes de faible dimension (< 40 m²), dont la couverture doit être réalisée en harmonie avec celle de la construction principale.

Les toitures terrasses sont autorisées dans les cas suivants :

- Toute construction qui constitue une annexe de l'habitation principale,
- Toute extension ou construction nouvelle à condition que la superficie du toit terrasse n'excède pas 40% de l'emprise globale du bâtiment principal.

Les toitures terrasses sont autorisées aux conditions suivantes :

- Qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture visibles depuis l'espace public, sauf si cela procède d'un choix architectural justifié, avec des matériaux appropriés en harmonie avec le traitement des façades, et si cela n'apparaît pas contraire à l'harmonie des autres constructions,
- Que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

Préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle.

	<p><u>Performance énergétique</u></p> <p>L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.</p> <p>Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.</p> <p><u>Clôtures en limites séparatives :</u></p> <p>La hauteur de la clôture ne peut excéder 2,00 mètres.</p> <p><u>Clôtures sur l'espace public :</u></p> <p>Sur limite d'emprise publique, la clôture devra être composée de l'un ou de l'autre des dispositifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une haie végétale mixte composée d'essences locales, - Un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,60 m ; éventuellement surmonté d'une grille droite ou d'une palissade pouvant être doublée de végétation, le tout ne pouvant dépasser 2 m. - Un mur plein ne pouvant pas excéder 1,5 m de hauteur. <p>Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.</p> <p>Les prescriptions sur les matériaux et les murs de construction sont applicables aux clôtures.</p> <p>Les portails de type portail plein, présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. L'aspect bois naturel ou vernis est proscrit, le bois doit être peint.</p> <p>Une disposition différente peut être acceptée ou imposée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives paysagères, notamment en termes de continuité avec les installations sur le même alignement que celui de constructions voisines existantes, - Si elle permet de sauvegarder des arbres, de respecter une marge de reculement existante, - dans le cas où la clôture surmonte un mur de soutènement. 	<p>Favoriser le recours aux matériaux ou technologies répondant aux préoccupations en matière de performance énergétique et de confort climatique.</p> <p>Assurer la protection de l'intimité de l'espace privatif en autorisant des hauteurs de clôture plus importantes en limite séparative.</p> <p>Favoriser des formes de clôtures sur l'espace public qui permettent de garder ouvert le tissu urbain.</p>
--	---	--

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être revêtues de matériaux perméables (de type bitume poreux) ou végétalisés.

Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :

Au moins 40 % du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ».

Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements, devront aménager :

- Un espace collectif qui sera planté et aménagé soit en espace vert, soit en aire de jeux à raison de 10 % du terrain d'assiette du projet.
- Des aires de stationnement plantées à raison d'au moins un arbre pour quatre emplacements. Ces plantations pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de bosquets.

Maintenir la présence végétale au sein des zones urbaines notamment en prévoyant des espaces verts de pleine terre tout en tenant compte du contexte urbain (pourcentage plus élevé dans les zones urbaines périphériques, moins densément bâties).

Principe de végétalisation des nouvelles aires de stationnement, permettant de compenser une partie de l'artificialisation des sols et de favoriser l'intégration de ces espaces.

<p>Stationnement</p> <p>Règles générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. - Les dimensions à prévoir pour une place de stationnement sont au minimum de 2,5 m x 5m pour les parkings standards et de 3,3 x 5 m pour les parkings handicapés, - En cas de décimales, le nombre de places de stationnement devra être arrondi au nombre entier supérieur. - Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos, comprenant 1 place pour 3 logements, avec un minimum 10 m² de superficie. - Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage devront être créées. - Dans le cas d'opérations à caractère mixte, comportant des logements, des commerces ou des bureaux, les obligations minimales définies ci-après peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents. <p>S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- après, • La mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'un contrat de concession à moyen ou long terme dans un parc public ou privé de stationnement passé avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes. <p>Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage d'habitation, hors opération d'aménagement d'ensemble de 10 logements et plus : 2 aires de stationnement par logement. - Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements : 2 places par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 4 logements destinée à l'accueil des visiteurs. Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun. - Pour les constructions à usage de commerce, de bureau ou de services : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher ; - Pour les constructions à usage artisanal : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité ; - Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 aires de stationnement pour 3 chambres ; - Pour les bars, restaurants : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher ; <p>Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé dans un rayon de moins de 100 m de la construction.</p>	<p>Assurer le stationnement en dehors des voies publiques.</p> <p>Encourager les modes de déplacements alternatifs : stationnement pour deux-roues (vélos) dans les constructions d'habitat collectif, places de stationnement réservées aux véhicules électriques ou véhicules propres dans le cadre d'opérations d'ensemble.</p> <p>Autoriser la mutualisation et le foisonnement des places de stationnement pour favoriser la mixité fonctionnelle dans les opérations.</p> <p>Des dispositions particulières permettent de prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions selon leur destination.</p>
---	---

--	--	--

La zone UE

Préambule :

La zone UE est principalement destinée aux équipements publics et privés, notamment les équipements scolaires, sportifs et culturels, administratifs, ainsi qu'aux activités liées directement ou indirectement au thermalisme, au bien-être et à la santé.

Un secteur UEv est destiné à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage et fait l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

Un secteur UEt est destiné aux activités touristiques et thermales.

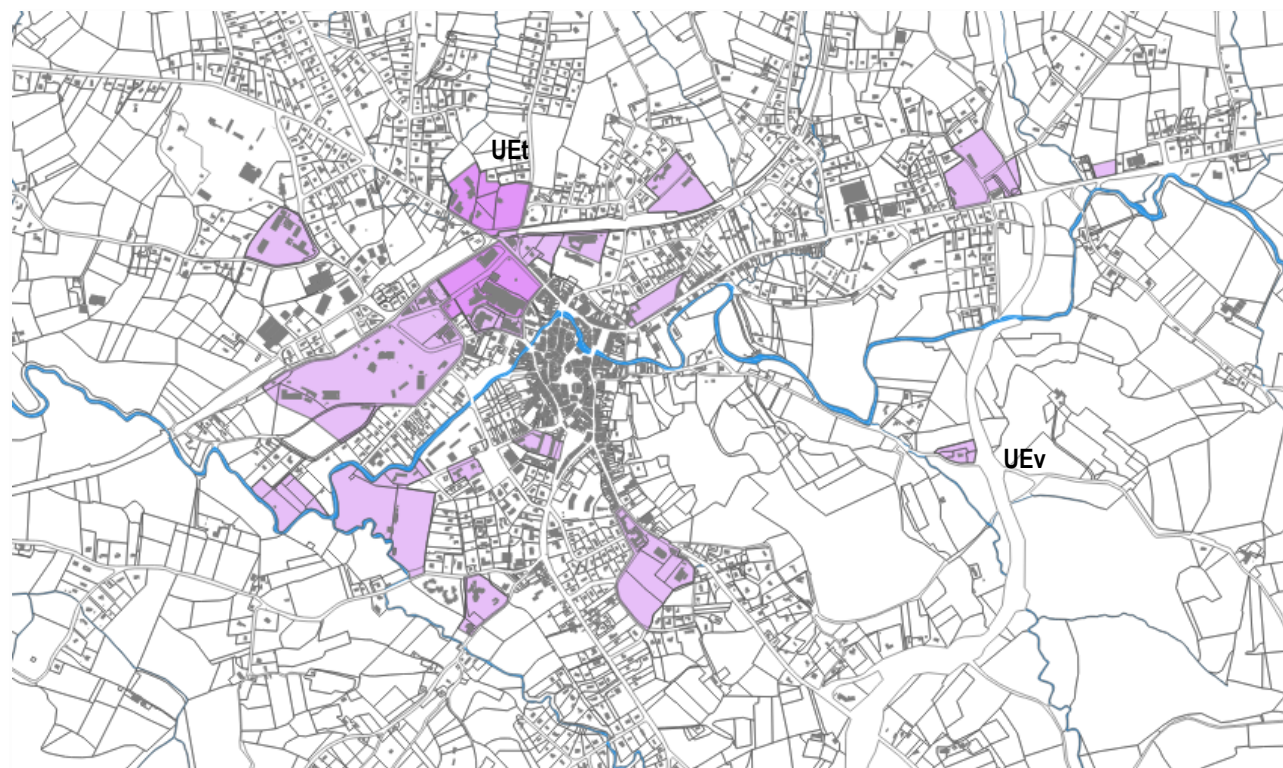
Objectifs

La zone a été délimitée sur la base des activités ou bâtis existants (terrains de sport, aire de covoiturage, station d'épuration, cimetière, maison de retraite, équipements scolaires, les Thermes, hôtel France-Angleterre...). Les règles sont adaptées à la nature des programmes d'équipements de la commune, tout en intégrant les préoccupations de continuités paysagères.

Surfaces

Surface totale UE

37,1 ha



Principes réglementaires de la zone UE

DISPOSITIONS					OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS	
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destination interdites				<p>Affirmer le principe d'accueil de constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics de la zone.</p> <p>Limiter et encadrer les constructions à destination de logements aux seuls logements de fonction des personnes dont la présence est nécessaire sur site.</p> <p>Des constructions à destination de logements, de restauration, entrepôt ou bureau peuvent être autorisées à condition d'être liées ou nécessaires à leur fonctionnement.</p> <p>En secteur UEt, les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises aux conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne pas être réalisés sous la forme d'aires de camping-caravaning, - être liés aux établissements liés à l'exploitation de l'eau thermale, l'animation touristique et à la santé. 	
	Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations		Admise sans limitations
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
		Exploitation forestière				
	Habitation	Logement				
		Hébergement				
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail				
		Restauration				
		Commerce de gros				
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
		Hébergement hôtelier et touristique				
		Cinéma				
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
		Salles d'art et de spectacles				
		Équipements sportifs				
		Autres équipements recevant du public				
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				
		Entrepôt				
		Bureau				
		Centre de congrès et d'exposition				

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités		
Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.

Encadrer les possibilités d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol pour faire face aux contraintes architecturales en zone urbaine, tout en permettant le développement de ces énergies sur le territoire.

Autoriser l'aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage en zone UEv, dédiée à l'accueil des gens du voyage.

| **Mixité sociale et fonctionnelle** | | |
| Sans objet | | |

Secteurs et sites de prescriptions particulières		
Au sein des Espaces Verts Protégés, suivant l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, inscrits au document graphique du règlement, sont autorisés aux conditions suivantes : - Les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux, - L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation de la révision du PLU, - Les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 mètre de hauteur à l'égout, avec une emprise au sol maximale de 25m² - Les aires de sports et loisirs, - Les piscines non couvertes, - Les aires de stationnement sous boisé (1 arbre de haute tige pour 80 m²), - Les aménagements précaires s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation, - La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert, - La reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface de plancher, à partir de documents historiques authentifiés.		
Assurer le maintien d'éléments du patrimoine naturel participant à la qualité paysagère de la commune ainsi qu'à la préservation d'espaces supports de continuités écologiques.		

<p>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Volumétrie et implantation des constructions</p>	<p>Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif par des règles plus souples.</p>
	<p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'alignement de la voie, - Soit, en tout point de la façade, à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement de toute autre voie. <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en limite séparative à condition que la hauteur mesurée à l'égout ou à l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ne dépasse pas 3 mètres. - Soit, en tout point de la façade, à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. <p>Emprise au sol</p> <p>Non réglementée</p> <p>Hauteur</p> <p>La hauteur d'une construction ne peut excéder 9,00 m à l'égout du toit.</p>	
	<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Favoriser le recours aux matériaux ou technologies répondant aux préoccupations en matière de performance énergétique et de confort climatique.</p> <p>S'assurer que l'édification de clôture ne porte pas atteinte à l'environnement paysager alentours.</p>
	<p><u>Performance énergétique :</u></p> <p>L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.</p> <p>Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.</p> <p><u>Clôtures :</u></p> <p>L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la sécurité publique.</p> <p>La hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.</p>	

	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</p> <p>Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être revêtues de matériaux perméables (de type bitume poreux) ou végétalisés.</p> <p><u>Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :</u></p> <p>Au moins 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ».</p> <p><u>Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :</u></p> <p>Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre. Les espaces libres sont soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations sur l'unité foncière ou à proximité.</p> <p>Stationnement</p> <p>Règles générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques, - Les dimensions à prévoir pour une place de stationnement sont au minimum de 2,5 m x 5m pour les parkings standards et de 3,3 x 5 m pour les parkings handicapés, - En cas de décimales, le nombre de places de stationnement devra être arrondi au nombre entier supérieur. <p>Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage d'habitation : 1 aire de stationnement par logement ; - Pour les établissements d'accueil tels que foyers : 1 aire de stationnement pour 3 chambres ; - Pour les constructions à usage de services : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher ; - Pour les restaurants : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher. - Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 aires de stationnement pour 3 chambres ; - Pour les constructions à usage médico-social : 4 aires de stationnement pour 100 m² de surface de plancher ; - Pour les établissements de soin, les cliniques, cures, foyers : 1 aire pour 5 chambres. <p>Ces diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé dans un rayon de moins de 100 m de la construction. Ces règles ne s'appliquent pas au secteur des thermes (UeT) où il n'est pas fait obligation de créer des places de stationnement.</p>	<p>Maintenir la présence végétale au sein des zones urbaines en tenant compte du contexte urbain et paysager existant.</p> <p>Principe de végétalisation des nouvelles aires de stationnement, permettant de compenser une partie de l'artificialisation des sols et de favoriser l'intégration de ces espaces.</p> <p>Assurer le stationnement en dehors des voies publiques.</p> <p>Adapter le nombre de places de stationnement en tenant compte des nécessités fonctionnelles propres à chacune des destinations admises dans la zone, pouvant varier selon les capacités d'accueil.</p>
--	---	--

La zone UL

Préambule :

La zone UL est principalement destinée à l'accueil d'activités, d'hébergements et d'aménagements de tourisme et/ou loisirs.

Un secteur **ULa** correspond aux secteurs des hôtels du golf, nécessitant une réglementation adaptée à l'occupation du site.

Un secteur **ULg** correspond aux secteurs où peuvent se développer les aménagements destinés au golf.

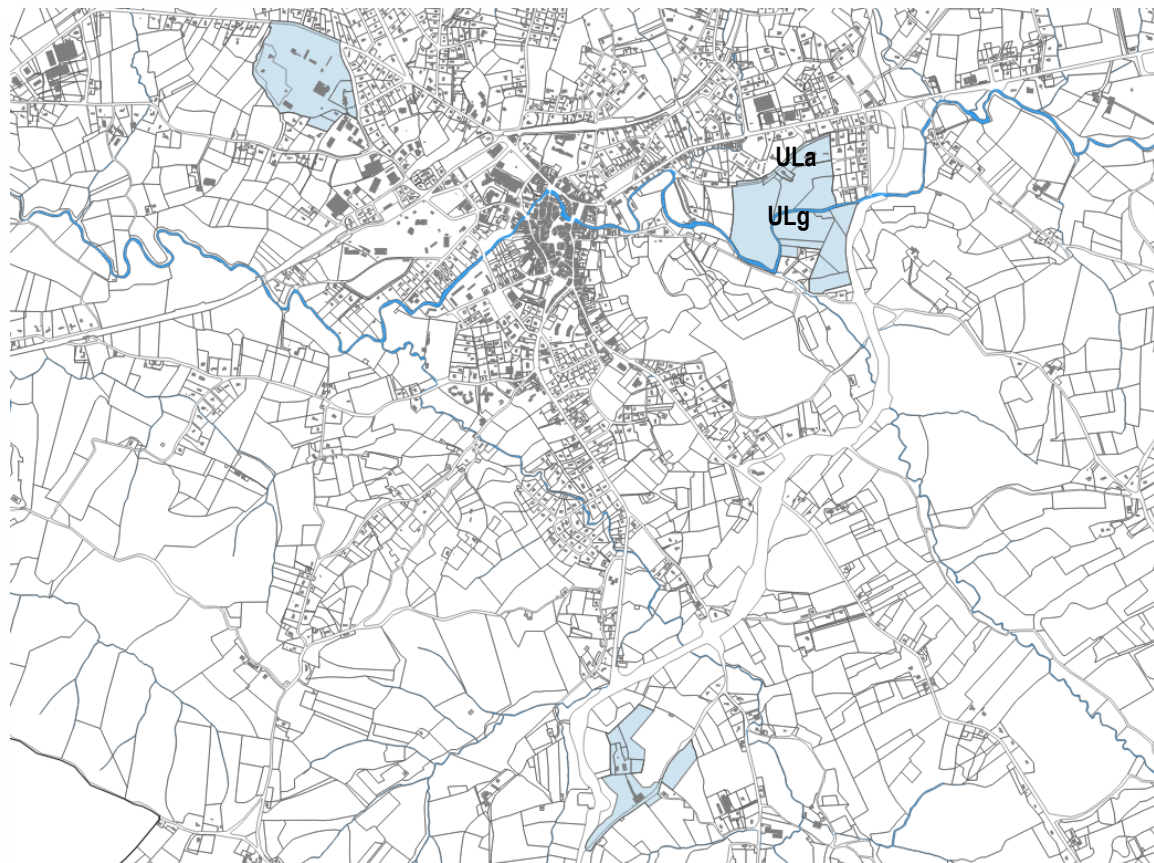
Objectifs

Cette zone spécifique aux loisirs permet d'établir des dispositions réglementaires particulières adaptées aux équipements concernés.

Surfaces

Surface totale UL

30,8 ha



Principes réglementaires de la zone UL

DISPOSITIONS					OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destination interdites				
	Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
		Exploitation forestière			
	Habitation	Logement			
		Hébergement			
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
		Restauration			
		Commerce de gros			
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
		Hébergement hôtelier et touristique			
		Cinéma			
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
		Salles d'art et de spectacles			
		Équipements sportifs			
		Autres équipements recevant du public			
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
		Entrepôt			
Bureau					
Centre de congrès et d'exposition					
					<p>N'admettre que les constructions liées à la vocation de la zone.</p> <p>Des constructions à destination de logements, d'artisanat et commerce de détail, de restauration ou bureau peuvent être autorisées à condition d'être nécessaires au fonctionnement ou au développement du site d'activités et d'hébergements de tourisme et/ou loisirs considéré.</p>

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités		
Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		
Mixité sociale et fonctionnelle		
Non règlementé		
Secteurs et sites de prescriptions particulières		
<p>Au sein des Espaces Verts Protégés, suivant l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, inscrits au document graphique du règlement, sont autorisés aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux, - L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation de la révision du PLU, - Les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 mètre de hauteur à l'égout, avec une emprise au sol maximale de 25m² - Les aires de sports et loisirs, - Les piscines non couvertes, - Les aires de stationnement sous boisé (1 arbre de haute tige pour 80 m²), - Les aménagements précaires s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation, - La construction en sous-sol, lorsque l'aménagement ne supprime pas des masses d'arbres de haute tige et sous réserve de la restitution d'une masse de terre suffisante pour le rétablissement de l'espace vert, - La reconstitution du bâti et des aménagements anciens, y compris avec de la surface de plancher, à partir de documents historiques authentifiés. 		

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.

Encadrer les possibilités d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol pour faire face aux contraintes architecturales en zone urbaine, tout en permettant le développement de ces énergies sur le territoire.

Encadrer les aménagements liés au développement de golf de façon à ne pas porter atteinte au caractère du paysage environnant, ni au caractère ou à la qualité d'un patrimoine ou d'un site protégés par le PLU ou par une autre réglementation.

Assurer le maintien d'éléments du patrimoine naturel participant à la qualité paysagère de la commune ainsi qu'à la préservation d'espaces supports de continuités écologiques.

<p>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Toute construction ou installation doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou à créer.</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, avec un minimum de 3 m. Les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 3 m peuvent être édifiées en limite.</p> <p>Si la limite séparative est un cours d'eau, les constructions sont implantées à 10 m au moins de la berge du cours d'eau, sauf si la configuration de la parcelle ne le permet pas, dans ce cas la distance peut être réduite jusqu'à 6 m.</p> <p>Emprise au sol</p> <p>L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En secteur UL : emprise maximale 20% - En secteur ULa : emprise maximale 30% - En secteur ULg : emprise maximale 0,1% <p>Hauteur</p> <p>En secteur UL et ULg, la hauteur d'une construction ne peut excéder 6,00 m à l'égout du toit.</p> <p>En secteur ULa, la hauteur maximale ne peut excéder 9,00 m à l'égout du toit.</p>	<p>Prévoir un recul des constructions par rapport à l'alignement des voies et par rapport aux limites séparatives de façon à rester en cohérence avec l'implantation des constructions existantes dans la zone.</p> <p>Prévoir des reculs d'implantation spécifiques et majorés des constructions par rapport aux berges des cours d'eau, pour préserver des espaces non constructibles et limiter les nuisances réciproques.</p> <p> limiter l'emprise au sol de façon à permettre une évolution maîtrisée des activités en place.</p> <p>Permettre des hauteurs maximales équivalentes à celles déjà observées dans la zone afin d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement immédiat.</p> <p>Favoriser le recours aux matériaux ou technologies répondant aux préoccupations en matière de performance énergétique et de confort climatique.</p>
	<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p><u>Performance énergétique</u></p> <p>L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.</p> <p>Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.</p>	

	<p>Clôtures L'édification d'une clôture peut être soumise à l'observation de prescriptions spéciales si les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains à la conservation des perspectives monumentales ainsi qu'à la sécurité publique.</p> <p>Les clôtures ne seront pas bâties. Les clôtures seront réalisées en grillage. Elles seront doublées de haies mélangées. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).</p> <p>Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.</p> <p>Les portails pleins de plus de 1,50 m de haut sont interdits.</p> <p>En outre, dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au document graphique du règlement, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.</p> <p>La hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres.</p> <p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</p> <p>Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement extérieures doivent être revêtues de matériaux perméables (de type bitume poreux) ou végétalisés.</p> <p><u>Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables :</u></p> <p>En zone UL et ULg, 70% minimum du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ».</p> <p>En zone ULa, 40% minimum du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre »</p> <p><u>Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :</u></p> <p>Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.</p> <p>Les espaces libres sont soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations sur l'unité foncière ou à proximité.</p> <p>Stationnement</p> <p>Règles générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. - Les dimensions à prévoir pour une place de stationnement sont au minimum de 2,5 m x 5m pour les parkings standards et de 3,3 x 5 m pour les parkings handicapés, - En cas de décimales, le nombre de places de stationnement devra être arrondi au nombre entier supérieur. 	<p>Assurer l'édification de clôtures qui ne portent pas atteinte à l'environnement paysager alentours. Favoriser l'insertion paysagère des clôtures par le recours à des haies végétales.</p> <p>Maintenir la présence végétale au sein des zones urbaines en tenant compte du contexte urbain et paysager existant.</p> <p>Principe de végétalisation des nouvelles aires de stationnement, permettant de compenser une partie de l'artificialisation des sols et de favoriser l'intégration de ces espaces.</p> <p>Assurer le stationnement en dehors des voies publiques. Adapter le nombre de places de stationnement en tenant compte des nécessités fonctionnelles propres à chacune des destinations admises dans la zone, pouvant varier selon les capacités d'accueil.</p>
--	--	---

Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions à usage d'habitation, hors opération d'aménagement d'ensemble de 10 logements et plus : 2 aires de stationnement par logement.
- Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements : 2 places par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 4 logements destinée à l'accueil des visiteurs. Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
- Pour les constructions à usage de commerce, de bureau ou de services : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité ;
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 aires de stationnement pour 3 chambres ;
- Pour les bars, restaurants : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher.

Les diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé dans un rayon de moins de 100 m de la construction.

La zone UY

Préambule :

La zone UY est principalement destinée à accueillir les installations destinées aux activités industrielles et artisanales.

Le secteur UYd est destiné aux activités artisanales, commerciales et aux bureaux.

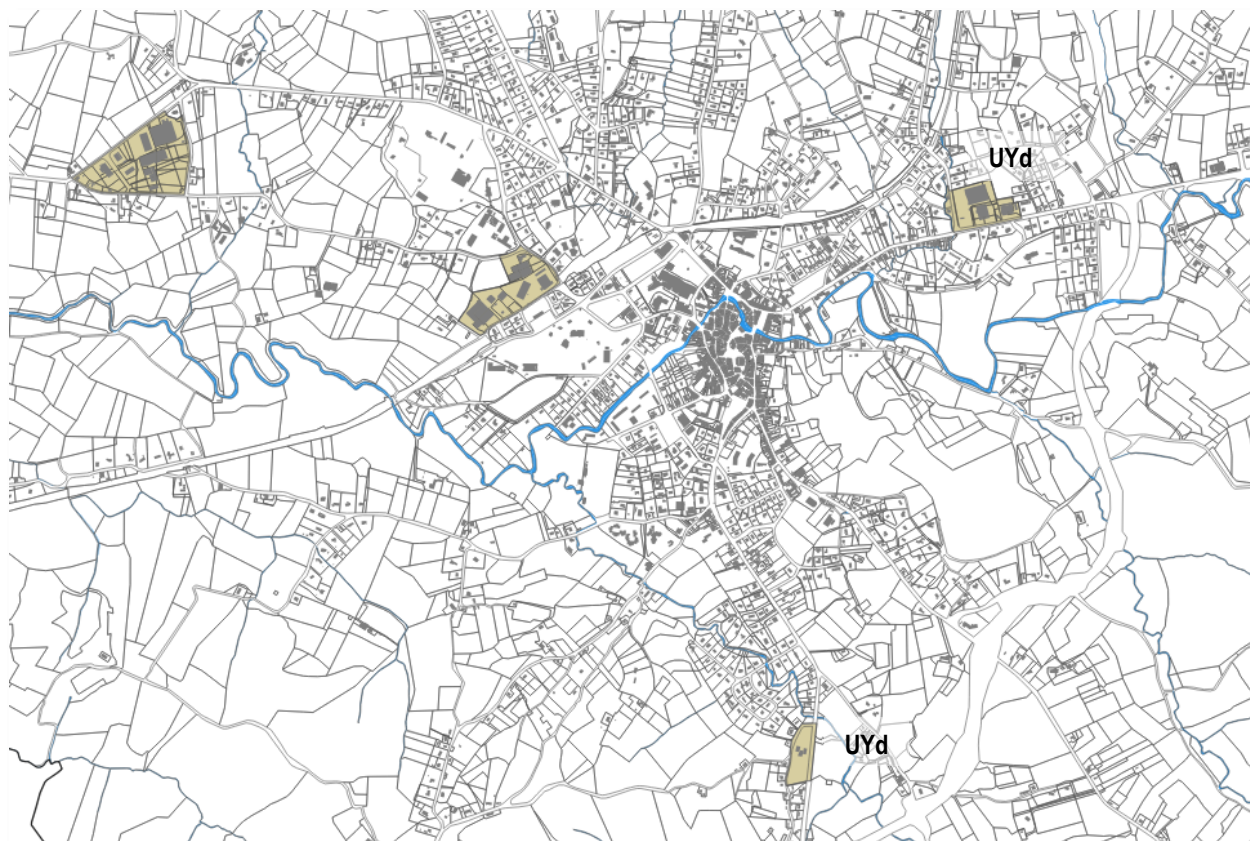
Objectifs

Les secteurs ont été délimités en tenant compte des activités existantes afin de permettre leur évolution et d'autoriser l'implantation de nouvelles activités dans les secteurs résiduels.

Surfaces

Surface totale UY

13,3 Ha



Principes réglementaires de la zone UY

		DISPOSITIONS			OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destination interdites				
	Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
		Exploitation forestière			
	Habitation	Logement			
		Hébergement			
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
		Restauration			
		Commerce de gros			
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
		Hébergement hôtelier et touristique			
		Cinéma			
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
		Salles d'art et de spectacles			
		Équipements sportifs			
		Autres équipements recevant du public			
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
		Entrepôt			
Bureau					
Centre de congrès et d'exposition					
					<p>N'admettre que les constructions nécessaires au fonctionnement de la zone destinée aux activités économiques. Les constructions d'activités industrielles sont autorisées uniquement en zone UY.</p> <p>Limiter et encadrer les constructions à destination de logements aux seuls logements de fonction des personnes dont la présence est nécessaire sur site.</p>

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités		
Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		
Mixité sociale et fonctionnelle		
Non réglementée.		
Secteurs et sites de prescriptions particulières		
<p>Au sein des Espaces Verts Protégés, suivant l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, inscrits au document graphique du règlement, sont autorisés aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux, - L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation de la révision du PLU, - Les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 mètre de hauteur à l'égout, avec une emprise au sol maximale de 25m² - Les aires de sports et loisirs, - Les piscines non couvertes, - Les aires de stationnement sous boisé (1 arbre de haute tige pour 80 m²), - Les aménagements précaires s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation, 		

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.

Encadrer les possibilités d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol pour faire face aux contraintes architecturales en zone urbaine, tout en permettant le développement de ces énergies sur le territoire.

Encadrer l'aménagement des aires de stockage et de dépôt de matériaux de façon à minimiser les impacts visuels depuis la voie.

Assurer le maintien d'éléments du patrimoine naturel participant à la qualité paysagère de la commune ainsi qu'à la préservation d'espaces supports de continuités écologiques.

<p>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les constructions doivent être implantées soit en tout ou partie à l'alignement, soit en tout ou partie en recul par rapport à l'alignement ; dans ce dernier cas le recul doit être égal ou supérieur à 5,00 m.</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions sont implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur la limite séparative, à condition que la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse ne dépasse pas 3 m, - Soit à une distance de 3,00 m. <p>Si la limite séparative est un cours d'eau, les constructions sont implantées à 10 m au moins de la berge du cours d'eau.</p> <p>Emprise au sol :</p> <p>L'emprise maximale des constructions est limitée à 60%.</p> <p>Hauteur</p> <p>La hauteur d'une construction ne peut excéder 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12,00 m au faîtage.</p>	<p>Prévoir un recul des constructions par rapport à l'alignement des voies et une implantation en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives de façon à rester en cohérence avec l'implantation des constructions existantes dans la zone.</p> <p>Prévoir des reculs d'implantation spécifiques et majorés des constructions par rapport aux berges des cours d'eau, pour préserver des espaces non constructibles et limiter les nuisances réciproques</p> <p>Favoriser la densification des unités foncières, en autorisant une emprise au sol plus importante que dans les autres secteurs.</p> <p>Fixer des hauteurs maximales en zones économiques adaptées aux vocations économiques (commerciales, artisanales, industrielles) des sites existants.</p>
	<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p><u>Aspect des constructions</u></p> <p>Les enduits : doivent être de ton clair. Les pignons aveugles en limite séparative, ainsi que toutes les façades devront être traitées enduites.</p> <p>Les matériaux en plastique sont prohibés à l'extérieur, ainsi que les matériaux nus lorsqu'ils sont destinés à être enduits ou blanchis tels que parpaings de ciment, béton banché, etc.</p> <p>Les bardages de bois lazuré à claire-voie ou non peuvent être autorisés. Les bardages métalliques doivent être prélaqués.</p> <p>Les toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La couverture des bâtiments devra être de ton tuile, ou ardoise - Les couvertures en ciment teinté dans la masse ou en métal prélaqué peuvent être autorisées pour les constructions industrielles qui justifieront de grandes portées en charpentes. <p>Coloration : les installations doivent être de couleur clair, blanc cassé ou sable, ou de ton bois sombre ; les couleurs de bardages de tons vifs ou métallisés sont interdites. Les couleurs vives peuvent être autorisées en petites quantités (enseigne, liserés d'encadrement de baie ou de couvre-joints).</p>	<p>Préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle.</p>

	<p>Performance énergétique</p> <p>L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.</p> <p>Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.</p> <p>Clôtures</p> <p>La hauteur des clôtures devra être comprise entre 1,20 m et 2,00 m.</p> <p>Elle sera composée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,50 m, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie et / ou doublé d'une haie mélangée d'essences locales. Les clôtures maçonnées devront être enduits avec des couleurs en harmonie avec la construction existante ; - Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales, - Soit d'une haie mélangée d'essences locales. <p>Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (de type tressages de bois, treillis plastifiés, bâches...) /</p> <p>En outre, dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au document graphique du règlement, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.</p>	<p>Favoriser le recours aux matériaux ou technologies répondant aux préoccupations en matière de performance énergétique et de confort climatique.</p> <p>Favoriser la diversité des formes de clôtures tout en assurant leur intégration paysagère.</p>
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</p> <p><u>Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :</u></p> <p>Au moins 15% de la superficie totale du terrain doit être conservée ou aménagée en espaces verts de pleine terre.</p> <p>Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.</p> <p>Dans le secteur UY la superficie des parkings destinés aux véhicules légers des constructions à usage de commerce doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 6 places.</p> <p>Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques.</p>	<p>Maintenir la présence végétale au sein des zones urbaines en tenant compte du contexte urbain et paysager existant.</p>

	<p>Stationnement</p> <p>Règles générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. - Les dimensions à prévoir pour une place de stationnement sont au minimum de 2,5 m x 5m pour les parkings standards et de 3,3 x 5 m pour les parkings handicapés, - En cas de décimales, le nombre de places de stationnement devra être arrondi au nombre entier supérieur, - Il sera réalisé 1 aire de stationnement deux-roues, motorisés ou non. <p>Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage de commerce, de bureau ou de services : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité ; - Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ; - Pour les hôtels : 2 aires de stationnement pour 3 chambres ; - Pour les bars, restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ; - Pour les bars et restaurants installés dans le même bâtiment qu'un hôtel : 1 aire pour 20 m² de salle de restaurant ; - Pour les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par 50 m² de surface de plancher ; - Pour les industries : 1 place par 500m² de surface de plancher ; - Pour les entrepôts : 1 place par 500m² de surface de plancher. <p>Les diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé dans un rayon de moins de 100 m de la construction.</p>	<p>Ces règles permettent d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques.</p> <p>Adapter le nombre de places de stationnement en tenant compte des nécessités fonctionnelles propres à chacune des destinations admises dans la zone, pouvant varier selon les capacités d'accueil.</p>
--	---	--

La zone 1AU

Préambule :

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée à court terme.

Elle correspond aux extensions en continuité des espaces urbanisés existants. L'identification de trois secteurs en zone à urbaniser vise à traduire la stratégie d'extension maîtrisée de l'urbanisation énoncée dans le PADD, à savoir prévoir une extension mesurée dans le centre. Les voies publiques et/ou réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate des secteurs à urbaniser sont d'une capacité suffisante pour desservir les constructions qu'il est prévu d'implanter.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU définies pour ces secteurs doivent être respectées.

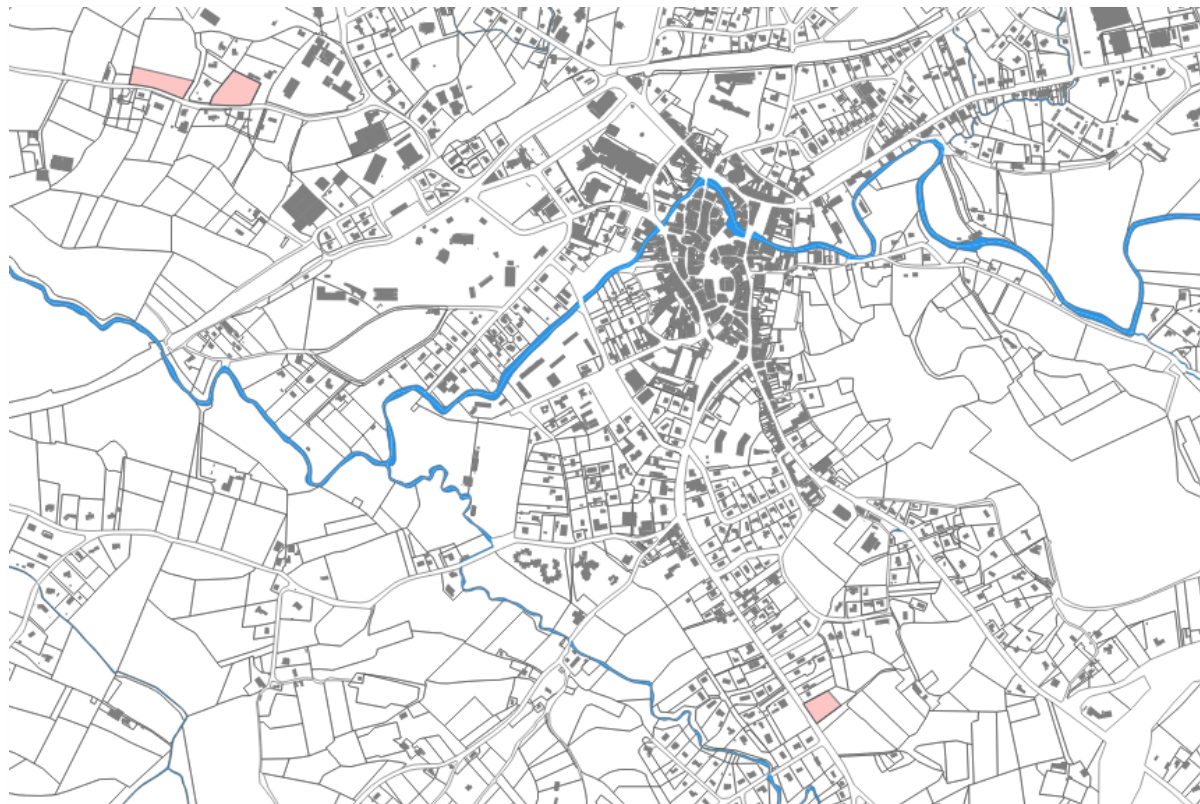
Objectifs

Les dispositions du règlement visent à permettre la création d'extensions urbaines de qualité dans le prolongement et en cohérence avec les tissus urbains voisins existants. L'urbanisation de ces secteurs permettra de diversifier l'offre en logement en proposant des formes d'habitat plus ou moins denses et permettra d'accueillir des activités industrielles et artisanales sur le territoire.

Surfaces

Surface totale 1AU

1 ha



Principes réglementaires de la zone 1AU

DISPOSITIONS					OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS	
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destination interdites					
	Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations	
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
		Exploitation forestière				
	Habitation	Logement				
		Hébergement				
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail				
		Restauration				
		Commerce de gros				
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
		Hébergement hôtelier et touristique				
		Cinéma				
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
		Salles d'art et de spectacles				
		Équipements sportifs				
		Autres équipements recevant du public				
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				
		Entrepôt				
		Bureau				
		Centre de congrès et d'exposition				
						<p>Exclure les exploitations agricoles et forestières, les activités industrielles, d'entrepôt et de commerce de gros qui sont incompatibles avec la proximité d'habitations dans ce contexte de centre historique dense.</p> <p>Imposer le respect des principes d'aménagement prévus au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>Garantir une mixité fonctionnelle en autorisant des activités telles que les commerces, services ou encore artisanat sous réserve de ne pas créer de nuisances pour l'habitat.</p>

DISPOSITIONS			OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS																														
<p>Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Usage et affectation des sols, activité</th> <th>Interdits</th> <th>Admis avec limitations</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Affouillements et exhaussements de sols</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Activités de carrières ou gravières</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres dépôts de matériaux ou matériels</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aménagement de parc d'attractions ou de golf</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations	Affouillements et exhaussements de sols			Activités de carrières ou gravières			Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)			Autres dépôts de matériaux ou matériels			Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs			Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol			aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage			Aménagement de parc d'attractions ou de golf			Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			<p>Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.</p> <p>Encadrer les possibilités d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol pour faire face aux contraintes architecturales en zone urbaine, tout en permettant le développement de ces énergies sur le territoire.</p>
Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations																															
Affouillements et exhaussements de sols																																	
Activités de carrières ou gravières																																	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)																																	
Autres dépôts de matériaux ou matériels																																	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs																																	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol																																	
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage																																	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf																																	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés																																	
<p>Mixité sociale et fonctionnelle Non réglementée</p>																																	
<p>Secteurs et sites de prescriptions particulières</p> <p>Au sein des Espaces Verts Protégés, suivant l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, inscrits au document graphique du règlement, sont autorisés aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux, - L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation de la révision du PLU, - Les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 mètre de hauteur à l'égout, avec une emprise au sol maximale de 25m² - Les aires de sports et loisirs, - Les piscines non couvertes, - Les aires de stationnement sous boisé (1 arbre de haute tige pour 80 m²), - Les aménagements précaires s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation, 			<p>Assurer le maintien d'éléments du patrimoine naturel participant à la qualité paysagère de la commune ainsi qu'à la préservation d'espaces supports de continuités écologiques.</p>																														

DISPOSITIONS		OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement de toute voie.</p> <p>En bordure de rivières et ruisseaux, les constructions doivent être éloignées de plus de 6,00 mètres du bord des cours d'eau.</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions doivent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en limite séparative, à condition que la hauteur mesurée à l'égout ou à l'acrotère dans le cas d'un toit terrasse ne dépasse pas 3 mètres, - Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m ($D \geq H-3$), sans pouvoir être inférieure à 3 m. - <p>Dans le cas où l'une des limites séparatives correspond à un cours d'eau, les constructions sont implantées à 6 mètres au moins de la berge de ce cours d'eau.</p> <p>Emprise au sol</p> <p>L'emprise des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain.</p> <p>Hauteur</p> <p>La hauteur d'une construction, mesurée à partir du niveau du sol naturel (terrain naturel avant travaux) pris au point le plus bas du bâtiment, ne peut excéder 9 m à l'égout du toit.</p>	<p>Les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol permettent d'optimiser le foncier disponible en permettant des densités importantes tout en préservant des espaces verts et des espaces libres essentiels à l'intégration urbaine et paysagère et à la création d'une vie de quartier.</p> <p>Prévoir des reculs d'implantation spécifiques et majorés des constructions par rapport aux berges des cours d'eau, pour préserver des espaces non constructibles et limiter les nuisances réciproques</p> <p>Permettre des hauteurs maximales légèrement plus élevées que celles des habitations existantes afin de diversifier les formes d'habitat tout en s'assurant de leur intégration en cohérence avec leur environnement immédiat.</p>

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du caractère, de l'architecture et du paysage, en particulier sur les points suivants :

Matériaux de maçonnerie :

Aspect extérieur : l'aspect de façade bardée de bois apparent est autorisé dans les cas suivants :

- Pour l'extension de bâtiments existants, si ce dispositif est destiné à mettre en valeur l'unité bâtie originelle,
- Pour les annexes ; dans ces cas le bois ne sera pas traité en bois vernis.
- En quantité limitée (au maximum 25% de la superficie des façades), sous condition de présenter une harmonie de traitement avec l'ensemble des façades.

L'aspect de façade recouverte de tôles ou de plaques métalliques est interdit pour toutes les constructions, sauf pour les accessoires (étanchéité, etc.)

En ce qui concerne la maçonnerie, sont autorisés les enduits plats de tons blanc cassé ou de ton pierre naturelle

Couvertures :

Dispositions générales :

- Les couvertures doivent être de type couvertures à pente, d'au minimum 45% de pente et correspondre aux pentes d'utilisation traditionnelle des matériaux.
- Le matériau de couverture sera d'aspect terre-cuite naturelle, sans être rouge vif, ni ocre-jaune.
- La couverture sera réalisée en tuile plate (tuiles Picon), lorsque le bâtiment prolonge ou jouxte des constructions couvertes de tuiles plates,
- L'ardoise et la tuile à emboîtement (tuile de Marseille) peuvent être utilisées en prolongement de bâtis existants couverts par ces matériaux.
- Les châssis de toiture seront inscrits dans la composition des toits et leur dimension ne devra pas excéder 0,85 m de large sur 1,20 m de haut.
- Le métal, essentiellement cuivre, est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti caractérisé par le sens des toitures.

Une disposition différente peut être acceptée ou imposée si elle contribue à une meilleure architecture ou insertion aux perspectives urbaines, notamment,

- Si une construction doit être édifiée en continuité de constructions voisines existantes dont les caractéristiques justifieraient une continuité paysagère.
- Pour les constructions de petites tailles telles que les abris ou annexes

Préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle.

Interdire ce qui pourrait être préjudiciable à la qualité du paysage.

DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p>Dispositions particulières :</p> <p>Des adaptations mineures aux dispositions générales pourront être autorisées pour les annexes de faible dimension (< 40 m²), dont la couverture doit être réalisée en harmonie avec celle de la construction principale.</p> <p>Les toitures terrasses sont autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction qui constitue une annexe de l'habitation principale, - Toute extension ou construction nouvelle à condition que la superficie du toit terrasse n'excède pas 40% de l'emprise globale du bâtiment principal. <p>Les toitures terrasses sont autorisées aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture visibles depuis l'espace public, sauf si cela procède d'un choix architectural justifié, avec des matériaux appropriés en harmonie avec le traitement des façades, et si cela n'apparaît pas contraire à l'harmonie des autres constructions, - Que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi. <p><u>Menuiseries extérieures :</u></p> <p>Les menuiseries des fenêtres seront de ton blanc, blanc cassé ou gris. Les menuiseries des volets, portes et portails doivent être peintes. L'aspect bois naturel ou bois vernis est interdit, sauf exception.</p> <p><u>Les rez-de-chaussée surélevés</u> de plus de 0,50 m au-dessus du sol (mesuré au point le plus bas de l'emprise du bâtiment) et les apports de terre de plus de 0,30m d'épaisseur sont interdits, sauf en zone inondable.</p> <p><u>Performance énergétique :</u></p> <p>L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.</p> <p>Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.</p>	<p>Favoriser le recours aux matériaux ou technologies répondant aux préoccupations en matière de performance énergétique et de confort climatique.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p><u>Clôture :</u></p> <p>La hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.</p> <p><u>En façade sur rue</u></p> <p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le maintien en apparent des matériaux destinés à être revêtus (briques creuses, parpaings de béton). - Les palplanches en béton - Les clôtures, portes et portails en polyester <p>Sont autorisées notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les murs pleins (briques ou parpaing enduits sur toutes leurs faces) d'une hauteur maximum de 1,50 m par rapport au terrain naturel avant travaux. - Les clôtures ajourées (mur bahut compris entre 0,40 et 0,60 m de hauteur surmontés d'un grillage d'une grille ou de lisses en bois) de 1,50 m de hauteur maximum par rapport au terrain naturel avant travaux. - Les clôtures en grillage si elles sont doublées par des haies vives. <p><u>En limite séparative</u></p> <p>Les haies vives seules ou en doublage d'une clôture doivent être privilégiées.</p>	<p>Favoriser la diversité des formes de clôtures tout en assurant leur intégration paysagère.</p>
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</p> <p><u>Les abords des constructions et espaces verts :</u></p> <p>40% de la parcelle devra être conservé en espace de pleine terre</p> <p>A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver inscrit au document graphique, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée ; le défrichement peut être autorisé à condition de conserver les sujets situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement.</p> <p><u>Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations</u></p> <p>Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres. Ainsi due des conditions particulières de localisation et d'aménagement.</p>	<p>Maintien de la présence végétale au sein des futures zones urbaines.</p> <p>Principe de préservation de la végétation arborée existante sur les aires de stationnement, permettant de compenser une partie de l'artificialisation des sols et de favoriser l'intégration de ces espaces.</p>

DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p>Stationnement</p> <p>Règles générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. - Les dimensions à prévoir pour une place de stationnement sont au minimum de 2,5 m x 5m pour les parkings standards et de 3,3 x 5 m pour les parkings handicapés, - En cas de décimales, le nombre de places de stationnement devra être arrondi au nombre entier supérieur, - Les diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé dans un rayon de moins de 100 m de la construction. - Pour les constructions d'habitat collectif, il est exigé un local clos et couvert pour le stationnement des vélos, comprenant 1 place pour 3 logements, avec un minimum 10 m² de superficie. - Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m², des places de stationnement pour les véhicules électriques munies d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en autopartage devront être créées. - Dans le cas d'opérations à caractère mixte, comportant des logements, des commerces ou des bureaux, les obligations minimales définies ci-après peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents. <p>S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement. La possibilité de mutualisation s'applique selon les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le pétitionnaire doit réaliser un nombre de places au moins égal à celui de la catégorie de locaux générant le plus de besoins, suivant les normes définies ci- après, • La mutualisation peut s'effectuer au sein même de l'opération ou bien intégrer des aires de stationnement existantes sur un terrain proche (à moins de 300 mètres). Dans ce second cas, le pétitionnaire devra justifier d'un contrat de concession à moyen ou long terme dans un parc public ou privé de stationnement passé avec le propriétaire ou gestionnaire des places existantes. 	<p>Ces règles permettent d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques.</p> <p>Encourager les modes de déplacements alternatifs : stationnement pour deux-roues (vélos) dans les constructions d'habitat collectif, places de stationnement réservées aux véhicules électriques ou véhicules propres dans le cadre d'opérations d'ensemble.</p> <p>Autoriser la mutualisation et le foisonnement des places de stationnement pour favoriser la mixité fonctionnelle dans les opérations.</p>

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p>Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles</p> <p>Les normes de stationnement sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage d'habitation, hors opération d'aménagement d'ensemble de 10 logements et plus : 2 aires de stationnement par logement. - Opération d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements : 2 places par logement et 1 place supplémentaire par tranche de 4 logements destinée à l'accueil des visiteurs. Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun. - Pour les constructions à usage de commerce, de bureau ou de services : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher ; - Pour les constructions à usage artisanal : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité ; - Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 aires de stationnement pour 3 chambres ; - Pour les bars, restaurants : 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher. 	<p>Des dispositions particulières permettent de prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions selon leur destination.</p>

La zone 1AU

Préambule :

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future organisée à court terme. Elle correspond aux extensions en continuité des espaces urbanisés existants.

L'identification d'un secteur en zone à urbaniser vise à traduire l'objectif énoncé dans le PADD de permettre le développement de l'activité économique sur le territoire, tout en suivant la stratégie d'extension maîtrisée de l'urbanisation. Les voies publiques et/ou réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate des secteurs à urbaniser sont d'une capacité suffisante pour desservir les constructions qu'il est prévu d'implanter.

La zone 1AU est destinée à accueillir les installations liées aux activités industrielles et artisanales. Cette zone interdit l'implantation de commerces de détail.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU définies pour ces secteurs doivent être respectées.

Objectifs

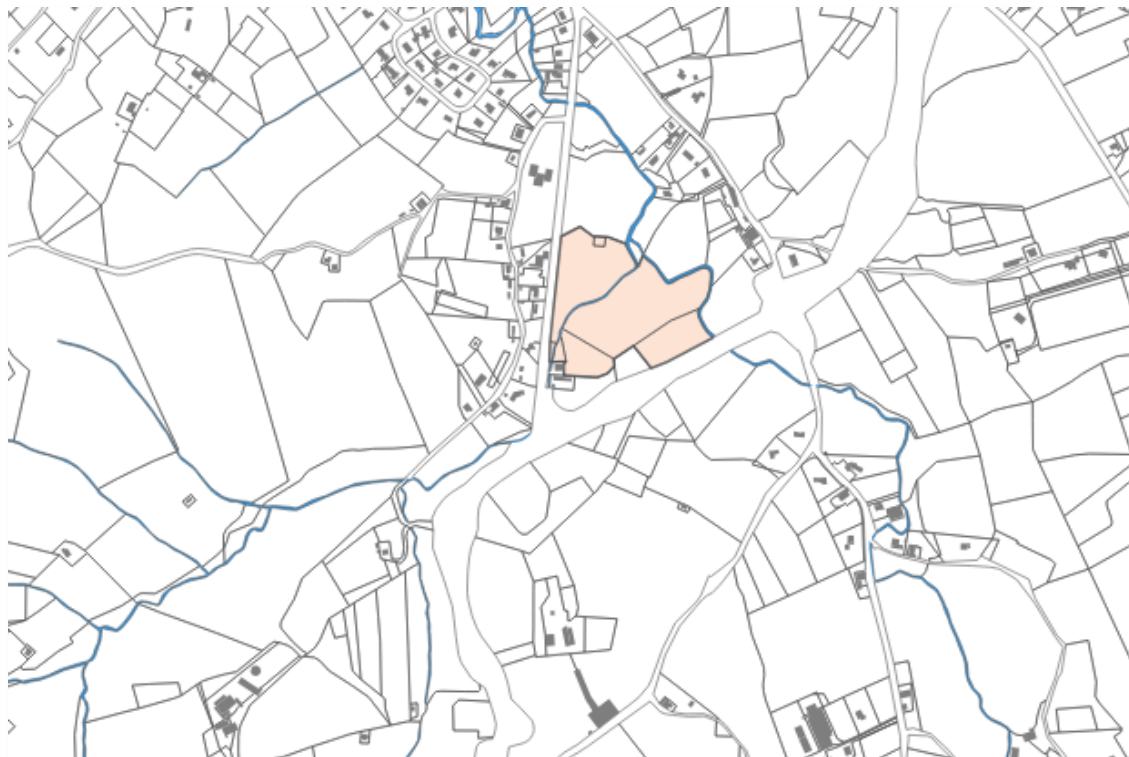
Les dispositions du règlement visent à permettre la création d'extensions urbaines de qualité dans le prolongement et en cohérence avec les tissus urbains voisins existants. L'urbanisation de ce secteur permettra d'accueillir des activités industrielles et artisanales sur le territoire.

Les disponibilités foncières dans les trois zones d'activités existantes sont très limitées justifiant ainsi du besoin de cette zone 1AU. Ce besoin de nouvelle réserve foncière est inscrit dans le PADD. Le projet de création d'une nouvelle zone d'activités doit également répondre à des besoins d'accueillir des équipements et services stratégiques à l'échelle du bassin de vie (Caserne de Pompiers), que la commune n'arrive pas aujourd'hui à réimplanter sur son territoire.

Surfaces

Surface totale AU

3,5 ha



Principes réglementaires de la zone 1AUJ

DISPOSITIONS					OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS	
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destination interdites					
	Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations		Admise sans limitations
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
		Exploitation forestière				
	Habitation	Logement				
		Hébergement				
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail				
		Restauration				
		Commerce de gros				
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
		Hébergement hôtelier et touristique				
		Cinéma				
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
		Salles d'art et de spectacles				
		Équipements sportifs				
		Autres équipements recevant du public				
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				
		Entrepôt				
Bureau						
Centre de congrès et d'exposition						

N'admettre que les constructions nécessaires au fonctionnement de la zone destinée aux activités économiques et industrielles.

Limiter et encadrer les constructions à destination de logements aux seuls logements de fonction des personnes dont la présence est nécessaire sur site.

DISPOSITIONS			OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS																														
<p>Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Usage et affectation des sols, activité</th> <th>Interdits</th> <th>Admis avec limitations</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Affouillements et exhaussements de sols</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Activités de carrières ou gravières</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres dépôts de matériaux ou matériels</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent des utilisateurs</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aménagement de parc d'attractions ou de golf</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations	Affouillements et exhaussements de sols			Activités de carrières ou gravières			Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)			Autres dépôts de matériaux ou matériels			Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent des utilisateurs			Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol			Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage			Aménagement de parc d'attractions ou de golf			Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			<p>Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.</p> <p>Encadrer les possibilités d'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol pour faire face aux contraintes architecturales en zone urbaine, tout en permettant le développement de ces énergies sur le territoire.</p> <p>Encadrer l'aménagement des aires de stockage et de dépôt de matériaux de façon à minimiser les impacts visuels depuis la voie.</p>
Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations																															
Affouillements et exhaussements de sols																																	
Activités de carrières ou gravières																																	
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)																																	
Autres dépôts de matériaux ou matériels																																	
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent des utilisateurs																																	
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol																																	
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage																																	
Aménagement de parc d'attractions ou de golf																																	
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés																																	
<p>Mixité sociale et fonctionnelle Non règlementée.</p>																																	
<p>Secteurs et sites de prescriptions particulières</p> <p>Au sein des Espaces Verts Protégés, suivant l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, inscrits au document graphique du règlement, sont autorisés aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements légers non bâtis, ne nuisant pas au caractère paysager des lieux, - L'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à l'approbation de la révision du PLU, - Les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3,50 mètre de hauteur à l'égout, avec une emprise au sol maximale de 25m² - Les aires de sports et loisirs, - Les piscines non couvertes, - Les aires de stationnement sous boisé (1 arbre de haute tige pour 80 m²), - Les aménagements précaires s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation, 			<p>Assurer le maintien d'éléments du patrimoine naturel participant à la qualité paysagère de la commune ainsi qu'à la préservation d'espaces supports de continuités écologiques.</p>																														

	DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Les constructions doivent être implantées soit en tout ou partie à l'alignement, soit en tout ou partie en recul par rapport à l'alignement ; dans ce dernier cas le recul doit être égal ou supérieur à 5,00 m.</p> <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions sont implantées soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur la limite séparative, à condition que la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse ne dépasse pas 3 m, - Soit à une distance de 3,00 m. <p>Si la limite séparative est un cours d'eau, les constructions sont implantées à 10 m au moins de la berge du cours d'eau.</p> <p>Emprise au sol :</p> <p>L'emprise maximale des constructions est limitée à 60%.</p> <p>Hauteur</p> <p>La hauteur d'une construction ne peut excéder 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 12,00 m au faîtage.</p>	<p>Prévoir un recul des constructions par rapport à l'alignement des voies et une implantation en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives de façon à rester en cohérence avec l'implantation des constructions existantes dans la zone.</p> <p>Prévoir des reculs d'implantation spécifiques et majorés des constructions par rapport aux berges des cours d'eau, pour préserver des espaces non constructibles et limiter les nuisances réciproques</p> <p>Favoriser la densification des unités foncières, en autorisant une emprise au sol plus importante que dans les autres secteurs.</p> <p>Fixer des hauteurs maximales en zones économiques adaptées aux vocations économiques (commerciales, artisanales, industrielles) des sites existants.</p>
	<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p><u>Aspect des constructions</u></p> <p>Les enduits : doivent être de ton clair. Les pignons aveugles en limite séparative, ainsi que toutes les façades devront être traitées enduites.</p> <p>Les matériaux en plastique sont prohibés à l'extérieur, ainsi que les matériaux nus lorsqu'ils sont destinés à être enduits ou blanchis tels que parpaings de ciment, béton banché, etc.</p> <p>Les bardages de bois lazuré à claire-voie ou non peuvent être autorisés. Les bardages métalliques doivent être prélaqués.</p> <p>Les toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La couverture des bâtiments devra être de ton tuile, ou ardoise - Les couvertures en ciment teinté dans la masse ou en métal prélaqué peuvent être autorisées pour les constructions industrielles qui justifieront de grandes portées en charpentes. <p>Coloration : les installations doivent être de couleur clair, blanc cassé ou sable, ou de ton bois sombre ; les couleurs de bardages de tons vifs ou métallisés sont interdites. Les couleurs vives peuvent être autorisées en petites quantités (enseigne, liserés d'encadrement de baie ou de couvre-joints).</p>	<p>Préconiser un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle.</p>

DISPOSITIONS		OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p><u>Performance énergétique</u></p> <p>L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.</p> <p>Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront, sauf justification technique, non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère ou être intégrés à la composition architecturale.</p> <p><u>Clôtures</u></p> <p>La hauteur des clôtures devra être comprise entre 1,20 m et 2,00 m.</p> <p>Elle sera composée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'un mur maçonné d'une hauteur maximale de 1,50 m, pouvant être surmonté d'un dispositif à claire-voie et / ou doublé d'une haie mélangée d'essences locales. Les clôtures maçonnées devront être enduits avec des couleurs en harmonie avec la construction existante ; - Soit d'un grillage doublé d'une haie mélangée d'essences locales, - Soit d'une haie mélangée d'essences locales. <p>Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (de type tressages de bois, treillis plastifiés, bâches...).</p> <p>En outre, dans les secteurs concernés par le risque inondation identifié au document graphique du règlement, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.</p>	<p>Favoriser le recours aux matériaux ou technologies répondant aux préoccupations en matière de performance énergétique et de confort climatique.</p> <p>Favoriser la diversité des formes de clôtures tout en assurant leur intégration paysagère.</p>
	<p style="background-color: #cccccc;">Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis</p> <p><u>Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations :</u></p> <p>Au moins 15% de la superficie totale du terrain doit être conservée ou aménagée en espaces verts de pleine terre.</p> <p>Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre.</p> <p>Dans le secteur 1AUY la superficie des parkings destinés aux véhicules légers des constructions à usage de commerce doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 6 places.</p> <p>Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques.</p>	<p>Maintenir la présence végétale au sein des zones urbaines en tenant compte du contexte urbain et paysager existant.</p>

DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p>Stationnement</p> <p>Règles générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques. - Les dimensions à prévoir pour une place de stationnement sont au minimum de 2,5 m x 5m pour les parkings standards et de 3,3 x 5 m pour les parkings handicapés, - En cas de décimales, le nombre de places de stationnement devra être arrondi au nombre entier supérieur, - Il sera réalisé 1 aire de stationnement deux-roues, motorisés ou non. <p>Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les constructions à usage de commerce, de bureau ou de services : 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité ; - Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher ; - Pour les hôtels : 2 aires de stationnement pour 3 chambres ; - Pour les bars, restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant ; - Pour les bars et restaurants installés dans le même bâtiment qu'un hôtel : 1 aire pour 20 m² de salle de restaurant ; - Pour les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par 50 m² de surface de plancher ; - Pour les industries : 1 place par 500m² de surface de plancher ; - Pour les entrepôts : 1 place par 500m² de surface de plancher. <p>Les diverses aires de stationnement doivent être aménagées sur la parcelle ou sur tout autre terrain situé dans un rayon de moins de 100 m de la construction.</p>	<p>Ces règles permettent d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques.</p> <p>Adapter le nombre de places de stationnement en tenant compte des nécessités fonctionnelles propres à chacune des destinations admises dans la zone, pouvant varier selon les capacités d'accueil.</p>

La zone A

Préambule :

La zone A est une zone agricole équipée ou non qui fait l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Des secteurs **Ay1** et **Ay2** de taille et de capacité limitée (STECAL) sont prévus au sein de la zone agricole afin de permettre l'évolution des activités existantes.

Objectifs

Les dispositions du règlement visent à permettre l'implantation de nouvelles activités à vocation agricole et faciliter l'évolution des exploitations existantes. En ce sens, le règlement autorise la diversification de ces activités à travers l'autorisation de changements de destination notamment à des fins d'hébergement touristique.

Le règlement de la zone A vise également à permettre l'évolution des constructions d'habitation existantes et encadrer les possibilités d'extension et d'annexes.

Surfaces

Surface totale A	Ay
2 835,8 ha	0,7 ha



Principes réglementaires de la zone A

DISPOSITIONS					OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS	
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destination interdites					
	Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations	
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				
		Exploitation forestière				
	Habitation	Logement				
		Hébergement				
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail				
		Restauration				
		Commerce de gros				
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
		Hébergement hôtelier et touristique				
		Cinéma				
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
		Salles d'art et de spectacles				
		Équipements sportifs				
		Autres équipements recevant du public				
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				
		Entrepôt				
		Bureau				
		Centre de congrès et d'exposition				
						<p>Exclure les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la vocation agricole de la zone.</p> <p>Réserver la zone aux constructions nécessaires aux exploitations agricoles, afin d'éviter le mitage des espaces agricoles et la concurrence entre usages des sols.</p> <p>Autoriser les constructions nouvelles à usage d'habitation, directement liées et nécessaires à l'activité d'exploitation, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme.</p> <p>Autoriser et encadrer la diversification des activités agricoles par le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage.</p> <p>Prévoir des dispositions particulières d'emprise au sol pour l'habitat non nécessaires à l'exploitation agricole dans les zones agricoles et naturelles, conformément aux articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme. Les dispositions prévues visent globalement à éviter un développement trop important de ces habitations en milieu rural, en prévoyant et en distinguant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des limites de surface de plancher ou d'emprise au sol pour l'extension de ces habitations, - Des limites d'emprise au sol pour la réalisation d'annexes <p>Les nouvelles constructions à destination d'habitat sont autorisées en STECAL Ay1 et Ay2. Le règlement limite les possibilités de construction nouvelle dans ces secteurs en imposant une surface de plancher maximale.</p>

Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités		
Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations
Affouillements et exhaussements de sols		
Activités de carrières ou gravières		
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)		
Autres dépôts de matériaux ou matériels		
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol		
aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage		
Aménagement de parc d'attractions ou de golf		
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés		

Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.

Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Secteurs et sites de prescriptions particulières

Au sein des Espaces Verts Protégés, suivant l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, inscrits au document graphique du règlement :

- Toute construction en élévation est interdite sauf les aménagements précaires (tels que clôtures de pacage, aires pour lisier, mangeoires, tunnels pour cultures) qui sont autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation ou d'impact avéré sur le paysage.
- Les déblais remblais sont interdits sauf pour l'établissement de chemins, sous réserve de replantations.

Caractéristiques
urbaine,
architecturale,
environnementale
et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter à un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou à créer.

Implantation par rapport aux limites séparatives

Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminués de 3 m, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 3 m peuvent être édifiées en limite.

Si la limite séparative est un cours d'eau, les constructions sont implantées à 10,00 m au moins de la berge du cours d'eau, sauf si la configuration de la parcelle ne le permet pas, dans ce cas la distance peut être réduite jusqu'à 6,00 m

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

La réalisation d'annexes (garage, abris...) à une habitation existante est autorisée sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 30 m de l'habitation principale.

Emprise au sol

En zone A, l'emprise au sol des annexes d'habitations (non compté les piscines) ne doit pas dépasser 50 m² de d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation du PLU.

En secteur Ay1 et Ay2, l'emprise des constructions est limitée à 25%.

Hauteur

1. La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.
2. La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder deux niveaux superposés. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau, le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de un mètre en-dessous de la cote de la sablière n'est pas pris en compte. La hauteur des habitations peuvent être limitées à un rez-de-chaussée si elles sont détachées des bâtiments d'exploitation et si par leur situation est susceptible de porter atteinte au paysage, notamment en lignes de crête. La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit.
3. La hauteur des autres constructions est limitée à 6,00 m à l'égout des toitures et 9,00 m au faîtage. La limite est de 12 mètres au sommet de la construction pour les bâtiments agricoles, pour répondre aux besoins de l'activité. Cette limite ne s'applique pas aux silos, sauf, si par leur situation, ils sont susceptibles de porter atteinte au paysage, notamment en lignes de crête.

Intégrer une distance d'implantation maximale entre annexes et habitations en zones agricoles et naturelles, conformément aux exigences de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, afin de limiter la consommation foncière sur des espaces à dominante agricole.

Encadrer les conditions de hauteur des extensions et des annexes d'habitation en zones agricoles et naturelles, conformément à l'article L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme, afin d'assurer leur intégration paysagère et éviter des surélévations trop importantes.

Adapter les hauteurs maximales autorisées aux installations nécessaires aux activités agricoles, tout en limitant leur impact paysager.

	<p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p><u>Aspect des hangars</u> Les hangars doivent présenter une simplicité de volume. Le matériau de bardage privilégié en façade, est, en tout ou partie, le bardage de bois, d'aspect naturel ou teinté brun foncé ; en cas d'utilisation du bardage métallique, les tôles seront de type pré-laqué, de ton foncé tel que beige, brun ou vert ; le métal naturel brillant est interdit, le blanc et les couleurs vives sont interdites</p> <p><u>Clôtures</u> Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dès lors qu'elles sont requises, elles doivent être végétalisées et composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage. La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques. Les grillages de types agricoles (piquets bois et grillages à moutons) sont à privilégier.</p>	<p>Garantir l'intégration des bâtiments agricoles et assurer un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle.</p> <p>Favoriser l'utilisation d'essences locales. Limiter la hauteur maximale des clôtures afin d'éviter la fermeture du paysage.</p>
	<p>Stationnement</p> <p>Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.</p>	<p>Garantir le stationnement en dehors des voies publiques</p>

La zone N

Préambule :

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de leur intérêt historique.

Elle comporte plusieurs secteurs et toutes les zones naturelles font l'objet d'un règlement approprié permettant une protection spécifique destinée à préserver et conforter leurs vocations d'espaces naturels.

- **Secteur Nj** pour les jardins collectifs
- **Secteur NL** dédié aux activités culturelles et de loisirs en plein air, destiné à accueillir des installations et aménagements légers, à vocation de mise en valeur des sites.
- **Secteur Nt**, STECAL à destination d'hébergement touristique
- **Secteur Ny**, STECAL à destination d'activité

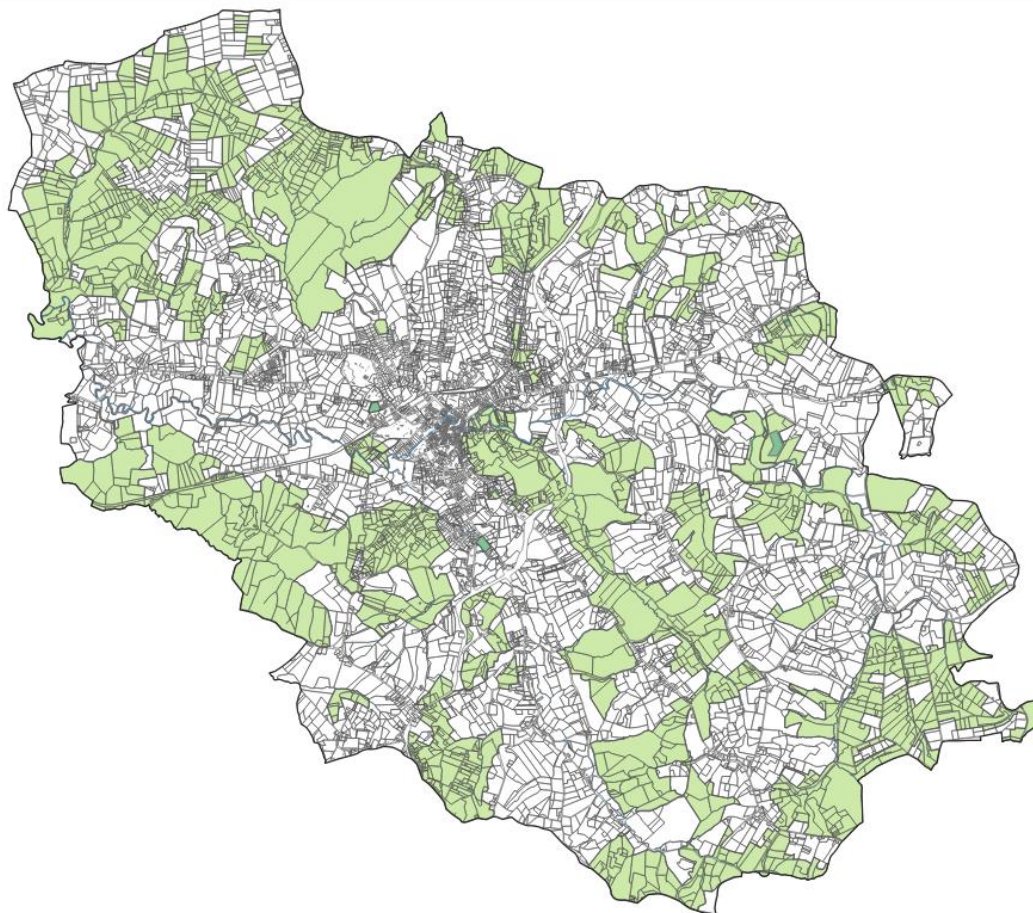
Objectifs

Le règlement vise, en fonction des usages et vocation de chaque secteur, à interdire les constructions ou limiter les extensions et l'utilisation du sol actuelles, et à protéger les espaces naturels, boisés ou non.

Le règlement de la zone N vise également à permettre l'évolution des constructions d'habitation existantes et encadrer les possibilités d'extension et d'annexes.

Surfaces

Surface N	Nj	NL	Nt	Ny
2 038,2 ha	0,2 ha	2,1 ha	2,4 ha	0,4 ha



Principes réglementaires de la zone N

DISPOSITIONS					OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS	
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités	Destinations et sous-destination interdites					
	Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations	
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole				<p>Exclure les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la vocation naturelle et forestière de la zone.</p> <p>Prévoir des dispositions particulières d'emprise au sol pour l'habitat non nécessaires à l'exploitation agricole dans les zones agricoles et naturelles, conformément aux articles L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme.</p> <p>Les dispositions prévues visent globalement à éviter un développement trop important de ces habitations en milieu rural, en prévoyant et en distinguant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des limites de surface de plancher ou d'emprise au sol pour l'extension de ces habitations, - Des limites d'emprise au sol pour la réalisation d'annexes <p>Les constructions à destination d'artisanat et commerce détail sont admises uniquement en zone dédiée (STECAL Ny).</p> <p>Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique sont admises uniquement en zone dédiée (Nt) afin d'encadrer l'implantation de nouvelles constructions. Le nombre de constructions maximum autorisé est précisé dans le règlement afin de limiter les impacts sur la zone naturelle.</p> <p>Les sous-destinations Restauration et Hébergement hôtelier et touristique sont uniquement admises dans le cadre des changements de destination de bâtiments existants repérés au plan de zonage.</p>
		Exploitation forestière				
	Habitation	Logement				
		Hébergement				
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail				
		Restauration				
		Commerce de gros				
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
		Hébergement hôtelier et touristique				
		Cinéma				
	Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
		Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
		Salles d'art et de spectacles				
		Équipements sportifs				
		Autres équipements recevant du public				
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie				
		Entrepôt				
		Bureau				
		Centre de congrès et d'exposition				

DISPOSITIONS			OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS																																	
<p>Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Usage et affectation des sols, activité</th> <th>Interdits</th> <th>Admis avec limitations</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Affouillements et exhaussements de sols</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Activités de carrières ou gravières</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Autres dépôts de matériaux ou matériels</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aménagement de parc d'attractions ou de golf</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Aménagement de terrain à destination de jardins familiaux et jardins partagés</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations	Affouillements et exhaussements de sols			Activités de carrières ou gravières			Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)			Autres dépôts de matériaux ou matériels			Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs			Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol			Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage			Aménagement de parc d'attractions ou de golf			Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés			Aménagement de terrain à destination de jardins familiaux et jardins partagés			<p>Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.</p> <p>En zone Nj, sont autorisées les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement des jardins familiaux.</p>
Usage et affectation des sols, activité	Interdits	Admis avec limitations																																		
Affouillements et exhaussements de sols																																				
Activités de carrières ou gravières																																				
Activités avec dépôts de matériaux destinés à être recyclés (terre, ferrailles...)																																				
Autres dépôts de matériaux ou matériels																																				
Installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs																																				
Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol																																				
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage																																				
Aménagement de parc d'attractions ou de golf																																				
Aménagement de terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés																																				
Aménagement de terrain à destination de jardins familiaux et jardins partagés																																				
<p>Mixité sociale et fonctionnelle</p> <p>Non réglementé</p>																																				
<p>Secteurs et sites de prescriptions particulières</p> <p>Au sein des Espaces Verts Protégés, suivant l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, inscrits au document graphique du règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute construction en élévation est interdite sauf les aménagements précaires (tels que clôtures de pacage, aires pour lisier, mangeoires, tunnels pour cultures) qui sont autorisés s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation ou d'impact avéré sur le paysage. - Les déblais remblais sont interdits sauf pour l'établissement de chemins, sous réserve de replantations. 																																				

DISPOSITIONS		OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p>Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p style="background-color: #cccccc; margin: 0;">Volumétrie et implantation des constructions</p> <p>Implantation par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Toute construction ou installation, balcons non compris, doit respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement existant ou à créer.</p> <p>Des dispositions différentes peuvent être acceptées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour la reconstruction, à volume égal, après sinistre et la reconstitution à partir de documents historiques authentifiés. • Sur les voies desservant des emprises foncières où, de part et d'autre, l'utilisation du sol correspond à des installations d'intérêt général (terrains de sport, etc.). <ul style="list-style-type: none"> - En secteur Nj, les cabanes de jardin sont implantées en un des angles de chaque lot <p>Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>Tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, avec un minimum de 3 m.</p> <p>Les constructions d'une hauteur inférieure à 3 m peuvent être édifiées en limite.</p> <p>Un dépassement de 1 m maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limites.</p> <p>Si la limite séparative est un cours d'eau, les constructions sont implantées à 10 m au moins de la berge du cours d'eau, sauf si la configuration de la parcelle ne le permet pas, dans ce cas la distance peut être réduite jusqu'à 6 m.</p> <p>Des dispositions complémentaires selon les secteurs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En secteur Nj, les cabanes de jardin sont implantées en un des angles de chaque lot, <p>Implantations de constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain</p> <p>La réalisation d'annexes (garage, abris, ...) à une habitation existante est autorisée sous réserve d'être implantées à une distance maximale de 30 m de l'habitation principale.</p> <p>Cette distance peut toutefois être augmentée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour tenir compte des contraintes liées à l'implantation d'un dispositif d'assainissement autonome sur le terrain - Si l'annexe est destinée à l'accueil d'animaux (box pour chevaux ...), - Si cela permet de préserver un élément de patrimoine ou de paysage protégé par le PLU ou par une autre réglementation. 	<p>Intégrer une distance d'implantation maximale entre annexes et habitations en zones agricoles et naturelles, conformément aux exigences de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, afin de limiter la consommation foncière sur des espaces à dominante agricole.</p> <p>Encadrer les conditions de hauteur des extensions et des annexes d'habitation en zones agricoles et naturelles, conformément à l'article L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme, afin d'assurer leur intégration paysagère et éviter des surélévations trop importantes.</p> <p>Adapter les hauteurs maximales autorisées aux installations nécessaires aux activités agricoles, tout en limitant leur impact paysager.</p>

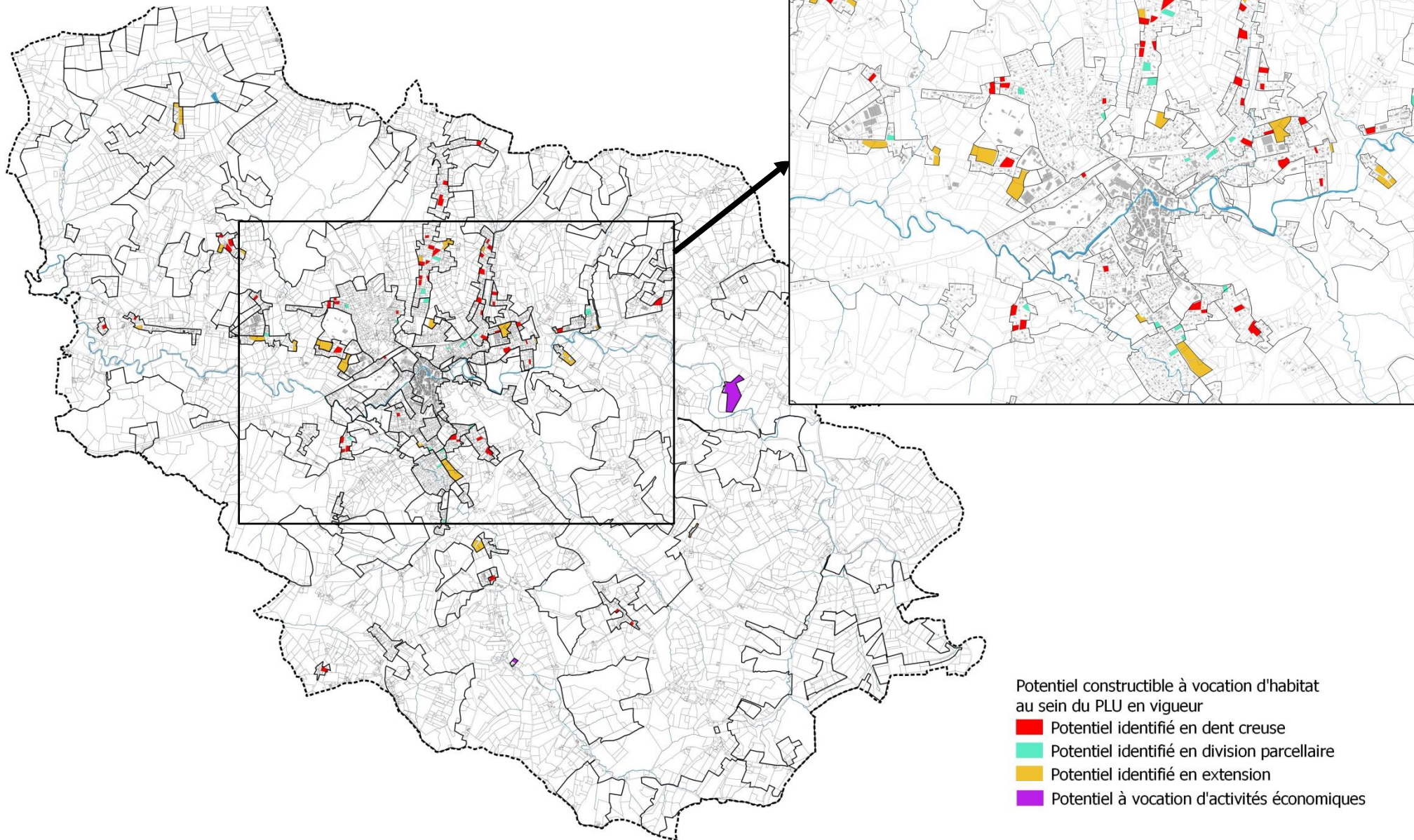
DISPOSITIONS	OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
<p>Emprise au sol</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En zone N : l'emprise au sol des annexes d'habitations (non compté les piscines), ne doit pas dépasser 50m² d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation du PLU. 2. En secteur Nj : les cabanes de jardin ne doivent pas dépasser 4 m² d'emprise au sol 3. En secteur NL : emprise maximale de 10% 4. En secteur Nt1 : emprise au sol limitée à 35m² par construction et 210 m² d'emprise au sol totale 5. En secteur Nt2 : emprise au sol limitée à 15m² par construction nouvelle sans pouvoir excéder 75 m² d'emprise au sol totale. Pour la construction existante, une seule extension est autorisée dans la limite de 30 m² d'emprise au sol. 6. En secteur Ny : emprise maximale de 25% <p>Hauteur</p> <ol style="list-style-type: none"> 7. La hauteur de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé (défini par l'autorité administrative). 8. La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés et comble, (soit R+1+étage partiel en comble équivalent à 6,00 m à l'égout du toit). Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau, le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins d'un mètre en-dessous de la cote de la sablière n'est pas pris en compte La hauteur des annexes est limitée à 3 mètres à l'égout du toit. 9. Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées si elles sont justifiées par des considérations techniques. Des dispositions différentes peuvent être acceptées pour la reconstruction, à volume égal, après sinistre et la reconstitution à partir de documents historiques authentifiés. 10. Dispositions particulières : <ul style="list-style-type: none"> - En secteur N : la hauteur des cabanes de jardin est limitée à 3,50 m au faitage, - En secteur Nt1 et Nt2 : la hauteur maximale des cabanes est limitée à 6 m au faitage <p>Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p><u>Aspect des hangars :</u> Les hangars doivent présenter une simplicité de volume. Le matériau de bardage privilégié en façade, est, en tout ou partie, le bardage de bois, d'aspect naturel ou teinté brun foncé en cas d'utilisation du bardage métallique, les tôles seront de type prélaqué, de ton foncé tel que beige, brun ou vert ; le métal naturel brillant est interdit, le blanc et les couleurs vives sont interdites</p>	<p>Garantir l'intégration des bâtiments agricoles et assurer un traitement harmonieux des constructions, en lien avec l'architecture traditionnelle.</p>

DISPOSITIONS		OBJECTIFS - JUSTIFICATIONS
	<p><u>Clôtures</u></p> <p>Les clôtures ne sont pas obligatoires. Dès lors qu'elles sont requises, elles doivent être végétalisées et composées d'essences locales doublées ou non d'un grillage. La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.</p>	
	<p>Stationnement</p> <p>Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.</p>	<p>Garantir le stationnement en dehors des voies publiques</p>

3.6. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

	Vocation des superficies mobilisées			Capacités urbanisables sans rétention foncières			Capacités pondérées avec prise en compte de coefficients de rétention foncière en zone U *			
	Superficie des zones (Ha)	Dominante habitat (Ha)	Dominante économique (Ha)	Dominante équipement (Ha)	Capacités brutes identifiées en division parcellaire (Ha)	Capacités brutes identifiées en dent creuse (Ha)	Capacités brutes identifiées en consommation d'espaces en extension (Ha)	Capacités nettes identifiées en division parcellaire (Ha)	Capacités nettes identifiées en dent creuse (Ha)	Capacités nettes identifiées en consommation d'espaces en extension (Ha)
								50%	20%	20%
UA	14,3									
UB	43,2	0,9			0,6	0,1	0,2	0,3	0,1	0,2
UC	3,8									
UD	216,3	9,4			2,0	6,8	0,7	1,0	5,4	0,5
UE	37,1									
UL	30,8									
UY	13,3		3,7				3,7			3,0
TOTAL ZONES U	358,8	10,3	3,7		2,6	6,9	4,6	1,3	5,5	3,7
1AU Mosqueros Est	0,4	0,4				0,4				0,3
1AU Mosqueros Ouest	0,4	0,4					0,4			
1AU Beigmau	0,2	0,2					0,2			0,2
1AU Y	3,5		3,5							
TOTAL ZONES AU	4,5	1,0	3,5				0,6			0,5
A	2835,8									
Ay	0,7									
TOTAL ZONES A	2836,4									
N	2038,2									
Nj	0,2									
NL	2,1									
Nt	2,4		2,4				2,4			1,9
Ny	0,4		0,4							
TOTAL ZONES N	2043,2		2,8				2,4			1,9
TOTAL	5242,9	11,3	10,0		2,6		7,6	1,3	5,5	6,1

▼ Localisation des potentiels constructibles au sein du PLU en vigueur :



3.7. Bilan de la consommation foncière générée par le projet de PLU

Le projet de PLU repose sur la mobilisation d'un peu moins de 26 hectares à vocation principale d'habitat répartis comme suit :

- 1,8 ha situés sur des terrains potentiels de division parcellaire,
- 9,6 ha situés sur des terrains libres et constructibles interstitiels (dents creuses),
- 1 ha situés au sein d'enveloppes urbaines mais assimilés à des extensions et non des dents creuses au regard de leur superficie ou de leur situation,
- 4,4 ha en zones d'extension urbaine ouvertes à l'urbanisation, classées 1AU (habitat)
- 6 ha en zone d'extension urbaine ouvertes à l'urbanisation, classée 1AUy (économie)

>> L'enveloppe foncière mobilisée est ainsi cohérente avec l'objectif chiffré de modération de consommation de l'espace fixé dans le PADD, limitant les besoins fonciers à environ 7 ha pour le logement et 6 ha pour le développement économique (13 hectares au total).

Ce potentiel ne reflète pas les surfaces pouvant réellement être considérées comme mutables et mobilisables. Certains facteurs sont susceptibles de freiner voire bloquer l'urbanisation de terrains (rétention foncière, prix en inadéquation avec le marché, ...). Il convient également de retirer les espaces non constructibles identifiés dans les OAP couvrant certaines grandes « dents-creuses » existantes en zone UD. Aussi, **différents coefficients de rétention foncière** ont été estimés en fonction du contexte de mutabilité des terrains. Selon les cas, il est ainsi estimé qu'entre 50% (pour les cas de divisions foncières) et 80% (pour les autres cas) du foncier non bâti repéré en zone urbaine et en STECAL sera construit à l'horizon 2030.

En tenant compte de cette pondération, les surfaces pouvant être considérées mobilisables sont donc respectivement de :

- 0,9 ha situés sur des terrains potentiels de division parcellaire,
- 5,3 ha situés sur des terrains libres et constructibles interstitiels (dents creuses),
- 0,5 ha situés au sein d'enveloppes urbaines mais assimilés à des extensions et non des dents creuses au regard de leur superficie ou de leur situation
- 5,2 ha en zone d'extension urbaine, classés zones à urbaniser.

Au total, la surface effectivement mobilisable en zone urbaine et à urbaniser peut-être évaluée à 12 hectares (en décomptant la rétention foncière).

Plus de 60 % du potentiel constructible est localisé en densification des espaces bâtis au sein de l'enveloppe urbaine (zones UA, UB et UD).

3.8. Dispositions favorisant la densification des espaces bâtis

A l'issue de l'analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, des dispositions réglementaires ont été prises afin de favoriser la densification des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales :

- La mise en place d'un zonage avec des zones urbaines et des règles différenciées en fonction de la densité souhaitable,
- Le règlement d'urbanisme organise les règles d'emprise au sol, de hauteur, de stationnement, d'implantations, d'espace vert en pleine terre permettant ainsi de réaliser une forme urbaine plus dense tout en restant en adéquation avec l'environnement bâti de la zone.

3.9. Dispositions favorisant la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

Pour rappel, une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix dernières années a été réalisée. Entre 2008 et 2018, 19,4 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers ont été consommés soit environ 2 ha/an, dont 1,6 ha/an à vocation d'habitat.

L'ensemble des dispositions du PLU tendent à limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers afin de prévoir une gestion économe des sols, au travers :

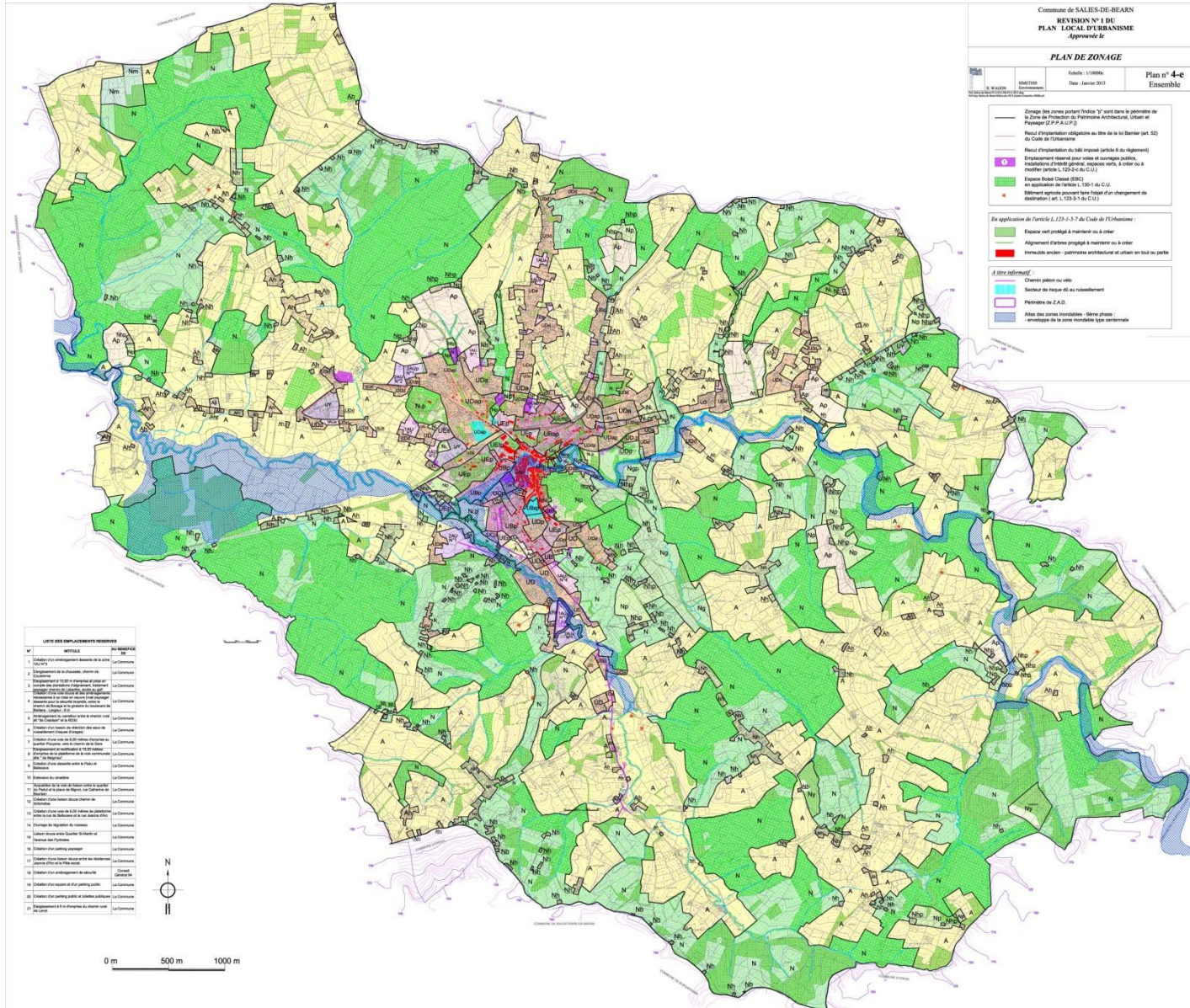
▪ **Des objectifs de développement inscrits au PADD :**

Le PLU prévoit une gestion économe des sols déclinée comme suit :

- Favoriser la réutilisation des sites potentiels de renouvellement urbain en centre-ville et la reconquête des logements vacants : l'objectif est le réinvestissement d'environ 10 logements par an.
 - Prioriser l'urbanisation dans les terrains libres au sein d'espaces déjà urbanisés afin de garantir un usage rationnel de l'espace
 - Développer une part importante des nouvelles constructions d'habitat avec des formes plus compactes et plus économes en consommation foncière
 - Limiter les besoins fonciers pour l'habitat à environ 7 ha (densité moyenne de 20 lgts à l'hectare)
- **Des hypothèses de densification envisagées afin de prévoir le besoin de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers nécessaires au développement de la commune :**
- Le potentiel de mutation des espaces bâtis a été pris en compte et quantifié, afin de répondre aux besoins en logement au regard des prévisions démographiques
 - Le potentiel de densification des espaces bâtis, soit les disponibilités foncières en zones U du PLU, ont également été prises en compte et quantifiées avec des hypothèses de programmation afin de répondre aux besoins en logement au regard des prévisions démographiques.
- **De la délimitation des zones d'urbanisation future :**
- Le calibrage des zones AU tient compte de la capacité d'accueil de la commune dans les zones urbaines afin de ne retenir que les superficies manquantes nécessaires à l'accueil de la population,
 - Les zones ont été délimitées au sein ou en continuité du tissu urbanisé de la commune afin de prévoir une gestion économe des sols.

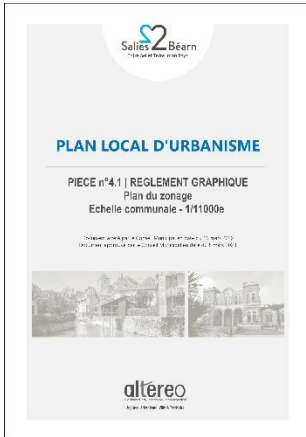
>> L'ensemble de ces dispositions assurent donc la prise en compte de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, ainsi que la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le PLU

3.10. Evolutions par rapport au PLU en vigueur



◀ Zonage PLU approuvé en 2013

▼ Zonage PLU 2023 :

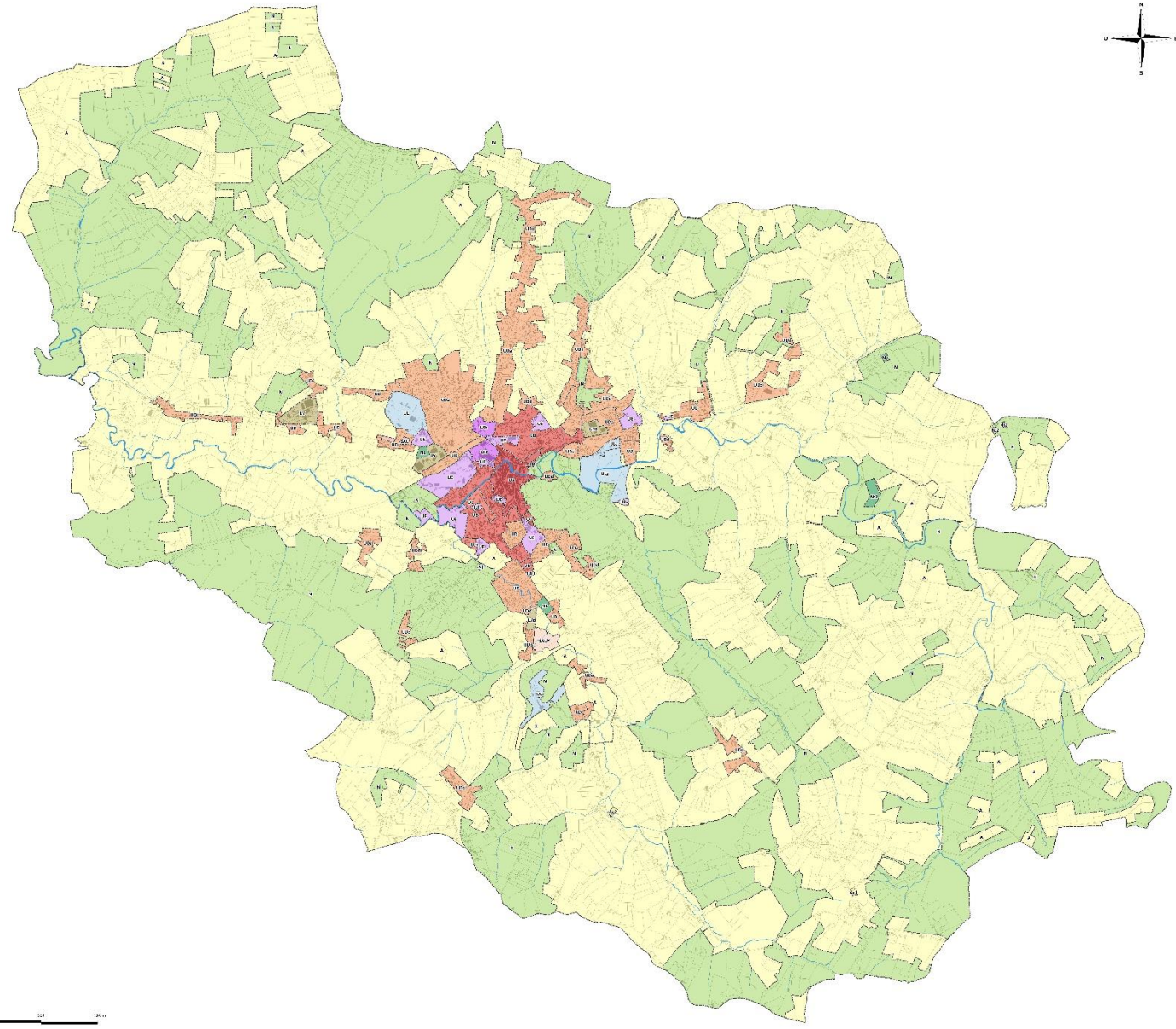


LEGENDAIRE DU PLAN DE ZONAGE

- Zone A1 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU : zones à urbaniser
- Zone AU1 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU2 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU3 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU4 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU5 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU6 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU7 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU8 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU9 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU10 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU11 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU12 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU13 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU14 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU15 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU16 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU17 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU18 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU19 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU20 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU21 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU22 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU23 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU24 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU25 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU26 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU27 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU28 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU29 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU30 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU31 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU32 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU33 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU34 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU35 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU36 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU37 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU38 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU39 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU40 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU41 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU42 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU43 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU44 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU45 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU46 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU47 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU48 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU49 : zones à urbaniser de façon limitée
- Zone AU50 : zones à urbaniser de façon limitée

CADASTRE

- Parcelles cadastrales
- Parcelles cadastrales
- Parcelles cadastrales



Dans le but de rendre le plan de zonage plus lisible et facilement compréhensible, certaines évolutions de dénomination ont été opérés, dont les principaux sont les suivants :

- Suppression des sous-secteurs spécifiques liés à la prise en compte du SPR, indicés « p ». Un renvoi systématique au règlement du SPR est intégré dans le règlement des zones concernées,
- Les distinctions concernant les sous-secteurs UE pour la maison de retraite, UE pour les équipements scolaires ont été supprimés de façon à homogénéiser le règlement de la zone UE à destination d'équipements d'intérêt collectif. Un sous-secteur UEv a été créé pour permettre l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage. Le sous-secteur UEt pour les thermes est maintenu.
- Inscription des terrains de sport et de l'aire de covoiturage en zone UE et non NL.
- Création d'une zone UL, dédiée à l'accueil d'activités touristiques et de loisirs, pour les secteurs de campings et du golf. Le secteur du golf est classé en zone ULg pour préserver les caractéristiques réglementaires spécifiques qui étaient inscrites en zone Ng.
- Suppression du secteur UDL (hôtel du golf). La zone UD reste ainsi uniquement à vocation d'habitat. Comme pour le golf, un secteur spécifique (ULa) est créé afin de garder les règles particulières qui étaient inscrites en zone UDL (notamment concernant les hauteurs et l'emprise au sol).
- Suppression du secteur UDy : comme pour le secteur UDL, ce secteur a été regroupé avec les zones UY à vocation d'activité.
- Reclassement d'une grande partie des zones Ah (qui autorisaient des constructions dans le PLU en vigueur) en zone A. Seules les « extensions limitées » sont autorisées. Seules certaines de zones Ah, présentant un caractère urbain plus affirmé, en continuité des zones « U » et desservie par les réseaux ont été reclassées en zone U.

L'évolution des superficies de zones entre le PLU en vigueur et le projet de PLU souligne une réduction drastique des zones à urbaniser, passant 32,6 hectares à 4,5 hectares.

>> Cette réduction s'explique principalement par le reclassement de la grande majorité des zones 1AU et 2AU en zone agricole ou naturelle (28 ha).

	Superficies zones du PLU de 2013 (en ha)		Superficies zones du PLU de 2023 (en ha)
Zones U	305,6	Zones U	358,8
Zones 1AU	17,7	Zones 1AU	4,5
Zones 2AU	14,9	Zone A	2836,4
Zone A	2426,3	Zone N	2043,2
Zone N	2478,5		

La réduction des zones N s'explique principalement par les modifications de dénomination de zone expliquée précédemment. Ainsi, les une grande partie des zones NL, NLp, Ng, Ngp, qui autorisaient des constructions dans le PLU en vigueur ont été classées en zones urbaines (hameaux importants) afin de tenir compte du contexte dans lequel elles se situent.

Un certain nombre de zones Ah, qui autorisaient des constructions dans le PLU en vigueur, ont été reclassée en zone A. Seules les « extensions limitées » sont autorisées.

4. LES PRESCRIPTIONS, SERVITUDES ET RESERVATIONS

4.1. Les Espaces Boisés Classés

La délimitation des espaces boisés classés s'appuie sur les dispositions des Articles L113-1 à L113-2 du code de l'urbanisme.

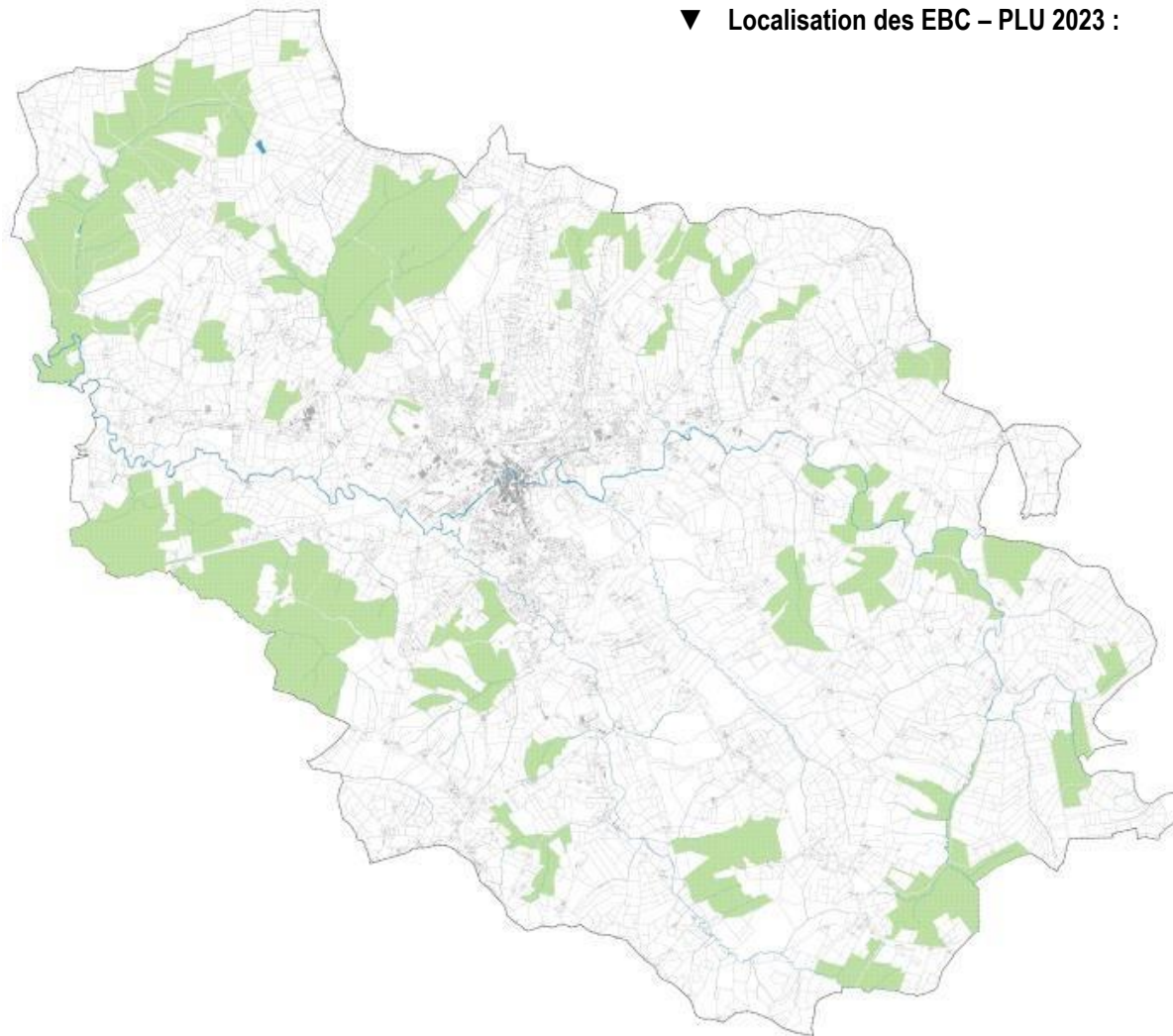
Cet article précise que « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le 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 ».

Sauf dans les cas prévus à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, « dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable ».

A ce titre, l'orientation du PADD visant à « Préserver les réservoirs de biodiversité : cours d'eau, zones humides et principaux boisements constitutifs de la Trame verte et bleue » trouve une de ses déclinaisons à travers la mobilisation de cet outil de protection.

Environ 982 ha sont classés en Espaces Boisés Classés. La collectivité a fait le choix de classer les principaux boisements de feuillus et mixtes, comprenant notamment les boisements situés dans les quatre zones humides inventoriées par le Conservatoire Régional des Espaces Naturels Aquitaine et la cellule d'Assistance Technique des zones Humides des Pyrénées-Atlantiques.

▼ Localisation des EBC – PLU 2023 :



4.2. Les emplacements réservés

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, des emplacements ont été réservés pour des opérations publiques ou d'intérêt général. La liste, la description et le destinataire de la réservation se trouvent sur Document Graphique du règlement.

Les principaux emplacements réservés sont prévus pour des aménagements d'ouvrage de rétention ou de gestion des eaux pluviales.

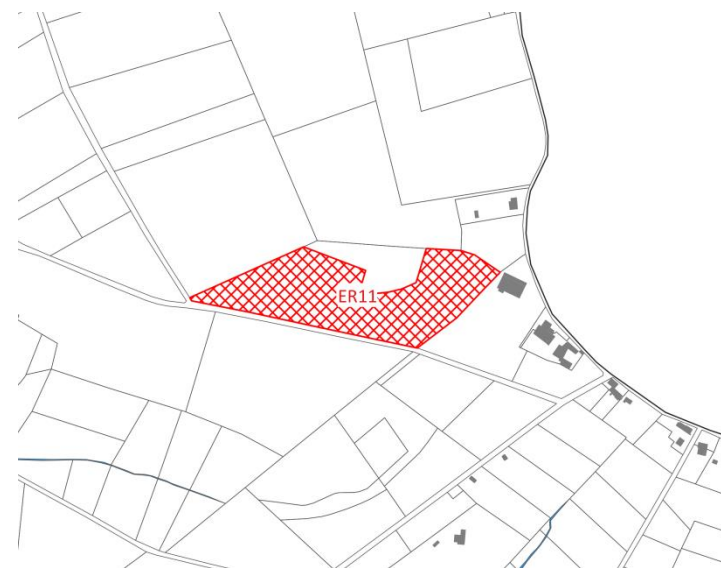
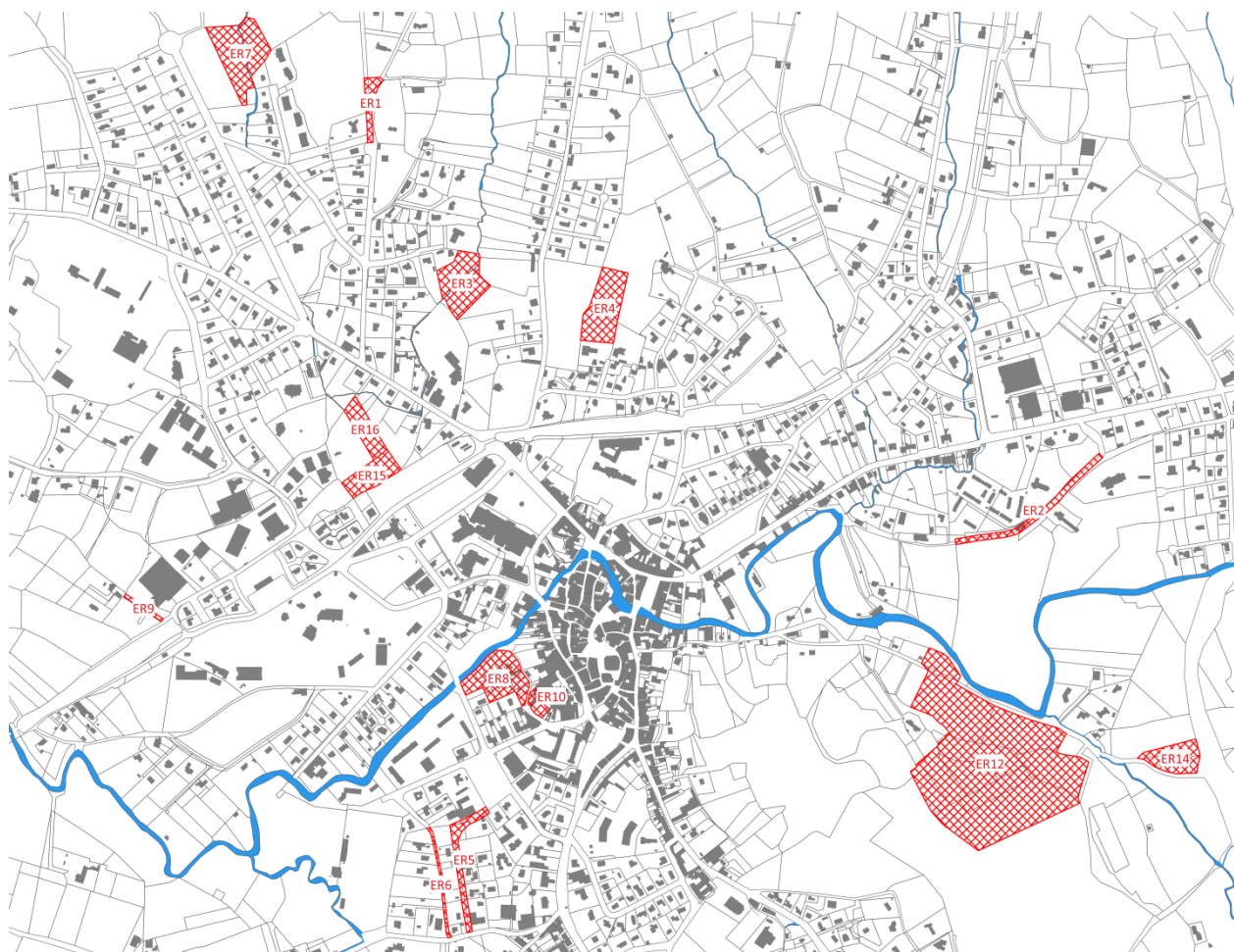
N°	Destination	Superficie (en m²)
1	Elargissement de la chaussée - Chemin de Coulomme	1 700
2	Elargissement à 10 m d'emprise et prise en compte des plantations d'alignement, traitement paysager Chemin de Labarthe, accès au golf	3 134
3	Création d'un bassin de rétention des eaux de ruissellement (risque d'orages)	6 765
4	Extension du cimetière	7 235
5	Acquisition de la voie de liaison entre le quartier du Padu et la place du Bignot, rue Catherine de Bourbon	2 977
6	Création d'une liaison douce chemin de Gritcholles	872
7	Ouvrage de régulation du ruisseau	9 011
8	Création d'un parking paysager	7 040
9	Elargissement à 6 mètres d'emprise du chemin rural de Lanot	481
10	Création d'un parking	932
11	Aménagement d'un parking à proximité du Lac Despaux et élargissement du chemin rural	27 650
12	Elargissement du Pain de sucre	61 451
14	Aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage	4 373
15	Aire de stationnement entre le parking du Casino et le Parking de la Source	3 952
16	Extension du parking et aménagement d'une liaison douce	3 236

Les emplacements réservés n° 8 et 10, destinés à l'aménagement de parkings, sont situés en zone inondable. Néanmoins, ces emplacements sont nécessaires car ces parkings ne peuvent pas être localisés ailleurs tout en restant suffisamment proches du centre pour jouer leur rôle, qui est de favoriser les déplacements à pied dans le cœur de ville.

Les délimitations des emplacements réservés s'inscrivent comme une des déclinaisons pour la mise en œuvre des orientations générales du PADD pour :

- « Maîtriser le ruissellement des eaux pluviales, notamment en limitant l'imperméabilisation des sols et en mettant en place une gestion des eaux pluviales (bassins de rétention et noues végétalisées, récupération des eaux de pluie, ...) »
- « Favoriser la circulation piétonnière du centre ancien »
- « Favoriser les mobilités douces ».

▼ Localisation des Emplacements Réservés (ER) :



4.3. Les linéaires commerciaux à protéger

Le règlement écrit précise dans l'article 3 de la zone UA, zone la plus densément bâtie de la commune et correspondant au cœur de ville, la mise en place de linéaires commerciaux afin de maintenir le commerce de proximité sur les principales rues et places commerçantes.

Ce dispositif est conforme aux dispositions de l'article R151-37 du code de l'urbanisme qui prévoit que le règlement peut "identifier et délimiter, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif".

Il traduit l'objectif du PADD consistant à consolider l'offre commerciale du centre-ville en préservant notamment les commerces existants dans le centre ancien.

Ainsi, le PLU :

- Identifie sur le Document Graphique (en zone UA) les linéaires le long desquels lesquels la protection de la destination artisanale ou commerciale de détail des locaux en rez-de-chaussée est à préserver,
- Définit à l'article 3 du règlement de la zone UA des prescriptions de limitation des possibilités de changement de destination de ces locaux, avec la possibilité d'implantation de tous types d'activités économique, commerciales, associatives, de services et équipements publics dans les rez-de-chaussée actifs.



----- Linéaires commerciaux à protéger

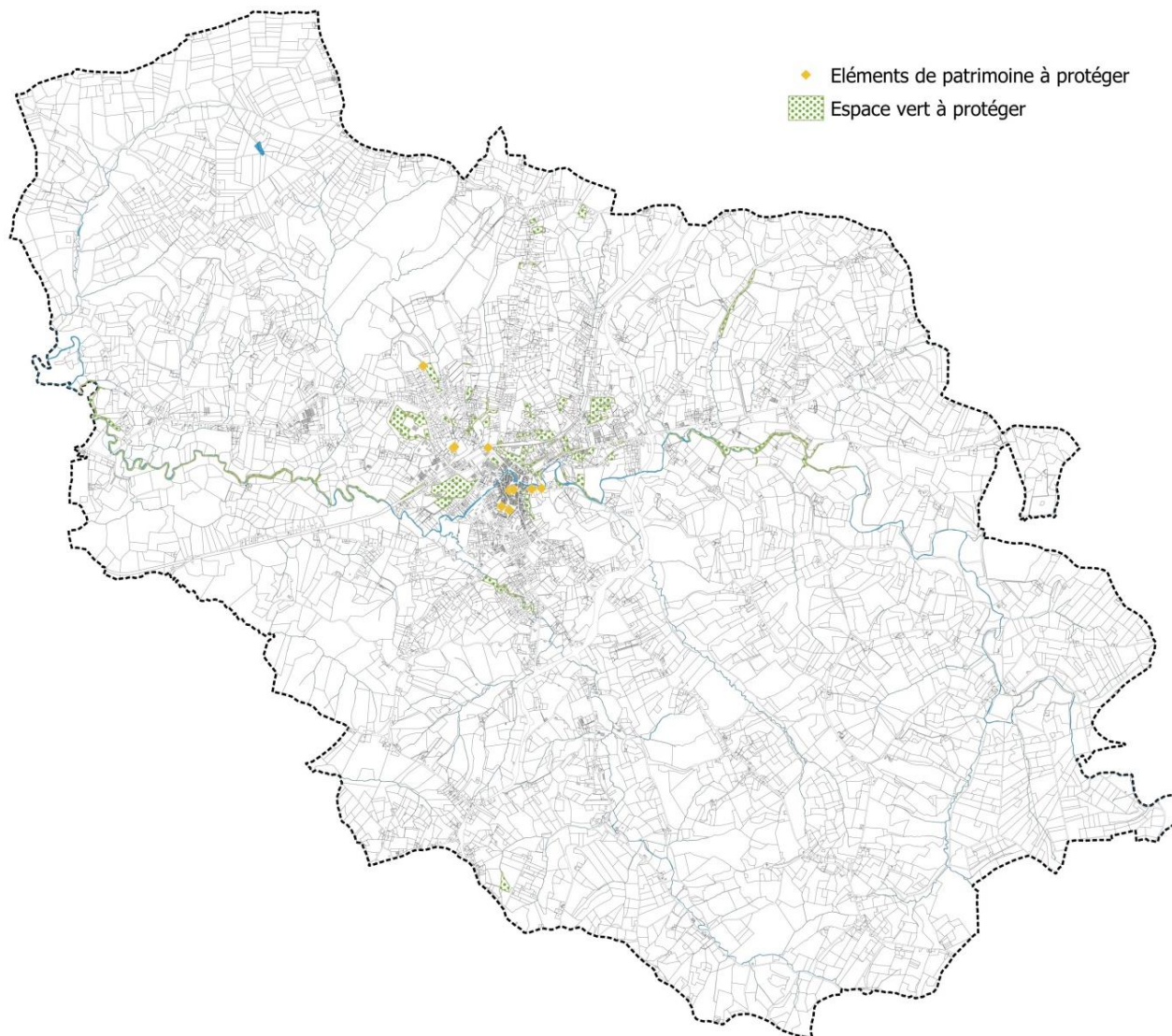
4.4. Les éléments remarquables du bâti et les éléments à protéger pour des motifs paysagers ou écologiques

Différents éléments sont repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme. On distingue ainsi :

- Les éléments de petit patrimoine bâti à préserver, qui font partie de l'identité de la commune et que le PADD prévoit de valoriser notamment à travers le développement du tourisme (lavoir, fontaines, ...)
- Les espaces verts liés aux jardins et parcs structurants au sein des espaces bâtis, participent à la qualité paysagère de Salies-de-Béarn et de son cadre de vie,
- Des espaces verts à maintenir pour des motifs écologiques, afin de préserver des continuités écologiques. A ce titre, des alignements d'arbres, mails plantés à conserver sont inscrits au plan de zonage.

Dans le règlement du PLU, des dispositions particulières s'appliquent à ces différents éléments repérés au plan. Ces règles visent à notamment à assurer pour ces éléments repérés leur préservation, leur reconstitution en état d'origine, leur modification et/ou leur extension dans le respect des principes architecturaux et paysagers.

▼ Localisation des éléments patrimoniaux protégés :



4.5. Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N

Dans les zones agricoles ou naturelles, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination ont été désignés. L'intérêt architectural ou patrimonial des constructions a notamment été pris en compte, bien que la loi n'impose plus de justifier la désignation desdits bâtiments au regard de ces considérations. Ceci a conduit à désigner notamment d'anciens bâtiments liés aux activités agricoles ayant perdu leur vocation, en vue de permettre leur changement de destination.

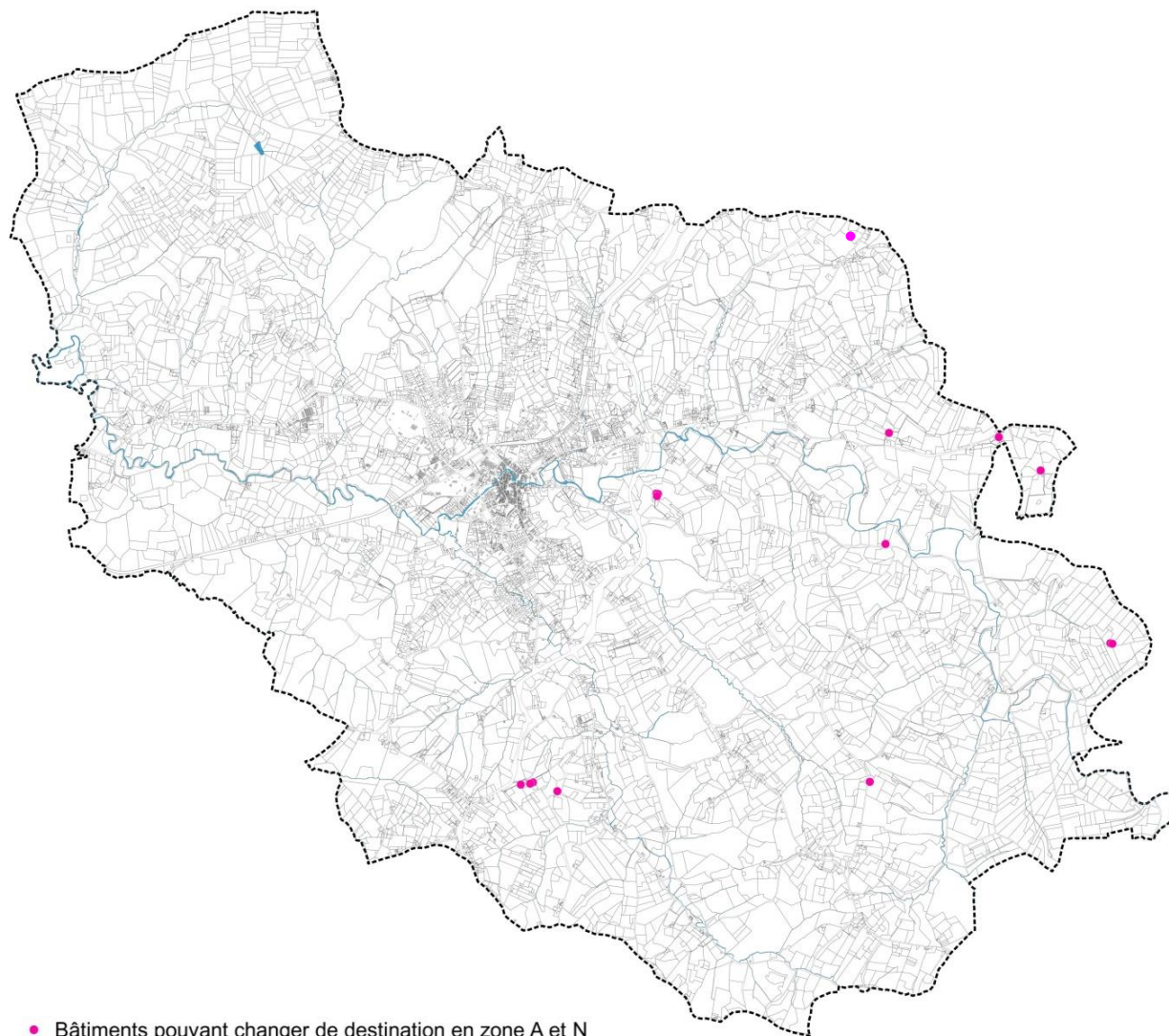
Ce choix vise en particulier à favoriser le maintien des usages identitaires dans les espaces ruraux, tout en évitant l'implantation de nouvelles constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole dans ces secteurs, pour la plupart sensibles du point de vue paysager. L'identification des constructions admises à changer de destination concourt donc à traduire réglementairement l'orientation formulée dans le PADD en vue de permettre un complément d'activités aux exploitations agricoles et prendre en compte l'évolution des usages au sein des espaces agricoles et naturels.

>> **Sur la commune, 15 bâtiments ont été identifiés.**

A noter que s'il est admis par le PLU, le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces, Naturels, Agricoles et Forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Les changements destination recensés dans la commune sont indiqués dans le règlement du PLU, dans la pièce « 4.3.1_Bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N ».

▼ Localisation des bâtiments pouvant changer de destination :



5. PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les mécanismes de consommation constatés au cours des périodes précédentes à Salies-de-Béarn, ainsi que les mouvements enregistrés sur l'ensemble de la France, démontrent qu'il est nécessaire de réaliser de nouveaux logements, pour assurer le maintien de la population. De fait, en fonction de la structure de la population et de la structuration du parc de logements, certains logements neufs n'ont aucun effet démographique et ne participent pas à une augmentation de la population. Ce phénomène est appelé le point mort.

Le point-mort, correspond aux logements construits qui n'ont aucun effet démographique en raison :

- Du « desserrement des ménages » (décohabitation des jeunes adultes, augmentation des célibataires, augmentation des familles monoparentales, vieillissement de la population) qui contribue à l'augmentation du nombre de ménages à population égale et « absorbe » une part de la construction neuve.
- Du renouvellement du parc (transformation/mutation du parc : logements démolis/ reconstruits, changements d'affectation et divisions de logements)
- La variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants, qui vient impacter (à la hausse ou à la baisse) le nombre de résidences principales.

Il apparaît indispensable de tenir compte de ces phénomènes dans le cadre de l'estimation du nombre de logements à produire au regard des deux scénarios démographiques proposés :

- **Le desserrement des ménages** : Sur la commune, le taux d'occupation des logements a diminué régulièrement depuis 1968 avant de se stabiliser autour de 1,90 personne par ménage en 2016. L'accueil de nombreuses familles ces dernières années a même pu contribuer à un léger resserrement de la population ces toutes dernières années. L'allongement de l'espérance de vie et le glissement des ménages nés durant les 30 Glorieuses vers les tranches d'âge supérieures à 60 ans vont certainement contribuer à une reprise du phénomène de desserrement. **La taille moyenne étant déjà relativement basse, on peut estimer que la régression du nombre d'occupants par ménage va légèrement diminuer et se stabiliser à 1,88 personne par ménage entre 2016 et 2030 ce qui nécessitera une production supplémentaire de 27 logements.**
- **Les besoins liés au renouvellement du parc** : A l'échelle nationale, on estime que le taux annuel de renouvellement du parc de logements existants est équivalent à environ 2 pour 1000. Il est fait l'hypothèse que le besoin lié à ce phénomène sera en augmentation à 0,2%/an **Un besoin global de 97 logements sur la période 2016-2030 sera nécessaire afin de compenser la disparition de logements (abandon, démolition, changement de destination...).**
- **Une augmentation du taux de résidences secondaires** : Au regard des enjeux de développement sur la commune, **l'hypothèse retenue est celle de l'augmentation du nombre de résidences secondaires sur le territoire, estimé en 2030 à 16%, soit un besoin estimé de 70 logements supplémentaires.**
- **Une réduction de la part de logements vacants** : Le pourcentage de logements vacants est égal à 14,6% en 2016. L'hypothèse de départ est basée sur une réduction de la vacance. La vacance est estimée 11,5% du parc en 2030 soit une réinjection dans le parc de 101 logements.

>> Dans le cadre de la révision du document d'urbanisme de la commune de Salies-de-Béarn, plusieurs hypothèses démographiques s'inspirant des tendances passées ont été proposées. Ils intègrent les enjeux démographiques et environnementaux identifiés dans le diagnostic.

- Hypothèse 1 est basée sur une croissance de 0,30%/an
- Hypothèse 2 est basée sur une croissance de 0,60%/an
- Hypothèse 3 est basée sur une croissance de 1%/an

	Hypothèse 1 : 0,30% par an	Hypothèse 2 : 0,60%/an	Hypothèse 3 : 1 %/an
Population 2018	4 589		
Projections démographiques			
Taux de variation annuel moyen	0,3%	0,6%	1%
Population estimée en 2032	4789	4998	5289
Population supplémentaire accueillie entre 2018 et 2032	201	410	701
Logements à produire sur le territoire			
Logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants	107	218	373
Logements à produire à population constante	92	92	92
<i>Dont desserrement</i>	27	27	27
<i>Dont baisse du taux de vacance</i>	-101	-101	-101
<i>Dont augmentation de la part des résidences secondaires</i>	70	70	70
<i>Dont besoins liés au renouvellement du parc (1 construction tous les 2 ans)</i>	97	97	97
Total des logements à produire	199	310	465
Total des logements à construire avec prise en compte des PC accordés entre 2017 et 2019 (67 logements)	132	243	398
Hectares à mobiliser selon une densité de 20 logements/ha	6,6	12,2	20

>> Pour rappel, le PLU en vigueur (approuvé en 2013), prévoyait l'accueil de 600 à 700 habitants supplémentaires sur la période 2013 / 2027.
Densité observée sur la période 2008 / 2018 : 5 lgts / ha.

Il est possible de mesurer, sur la base de projections démographiques de référence, des implications sur l'environnement par le suivi d'indicateurs d'état.

	Hypothèse 1 : 0,30% par an	Hypothèse 2 : 0,60 %/an	Hypothèse 3 : 1 %/an
Perspectives démographiques à l'horizon 2030	4889 habitants	5 098 habitants	5 389 habitants
Population supplémentaire par rapport à 2030	201 habitants	410 habitants supplémentaires	701 habitants supplémentaires
Evolution du parc total de logements	132 logements supplémentaires	243 logements supplémentaires	398 logements supplémentaires
Besoin en équipement scolaire <i>0,3 élève par logement</i>	40 élèves	73 élèves	120 élèves
Besoin en équipement périscolaire <i>1 place pour 40 logements en CLSH</i> <i>1 place pour 50 logements en crèche</i> <i>1 place pour 100 logements en garderie</i>	3 enfants en CLSH 2,5 enfants en crèche 1 enfant en garderie	6 enfants en CLSH 5 enfants en crèche 2 enfants en garderie	10 enfants en CLSH 8 enfants en crèche 4 enfants en garderie
Besoin en eau <i>120 litres / jour / habitants en période de pointe</i>	24 120 l/j supplémentaires	49 200 l/j supplémentaires	84 120 l/j supplémentaires
Besoin en assainissement <i>Equivalent-habitant (60g/hab./j en DBO5) = 1 personne</i>	380 eq/hab.	770 eq/hab.	1315 eq/hab.
Stationnement des véhicules <i>1,5 véhicule par ménage</i>	160 véhicules supplémentaires	327 véhicules supplémentaires	559 véhicules supplémentaires
Besoin en place de cimetière <i>1 place pour 4 habitants</i>	50 places	102 places supplémentaires	175 places supplémentaires

Au-delà de la consommation foncière induite afin de répondre au besoin en logements, la modélisation des besoins en équipements scolaires et périscolaires met en évidence pour chacun des scénarios des modérés en équipements nouveaux. Ils nécessitent tous les trois une augmentation des besoins.

L'accueil de 200 à 700 habitants supplémentaires aura également des conséquences sur les flux automobiles connus à ce jour sur le territoire. La présence de 160 à 559 véhicules supplémentaires se traduira nécessairement par un besoin en stationnements supplémentaires, mais également par une augmentation des déplacements pendulaires sources de consommation énergétique, d'émissions polluantes, de congestion et parfois d'insécurité pour les usagers. Les consommations en eau seraient de nature à augmenter, tout comme le nombre de logements raccordés en assainissement collectif.

Le développement urbain de la commune doit ainsi anticiper l'arrivée de nouveaux ménages liée à l'attractivité du territoire et répondre aux besoins de la population en place. Le projet de PLU est l'occasion d'affirmer la fonction de station touristique de Salies-de-Béarn et de reconquérir un rôle de centre urbain structurant. Il tient compte notamment de nouveaux projets touristiques d'envergure qui auront un impact important sur la croissance du territoire.

>> L'hypothèse 1 est ainsi retenue et permettra dans un premier temps d'enrayer les pertes démographiques et, à plus long terme de renouer avec une dynamique positive.

6. INDICATEURS DE SUIVI

L'évaluation des résultats de la mise en œuvre du PLU doit être réalisée au regard des perspectives et besoins identifiés dans le diagnostic et des orientations fixées dans le PADD.

L'analyse permettra de s'assurer de :

- La cohérence des perspectives démographiques et économiques avec le développement effectif du territoire postérieurement à l'approbation du PLU ;
- La satisfaction des besoins de la population en matière de logements ;
- La capacité des équipements, ouvrages et réseaux, en lien avec les évolutions démographiques ;
- L'efficacité des dispositifs de protection et de valorisation des espaces naturels et agricoles ;
- L'équilibre du développement urbain entre renouvellement et extension maîtrisée de l'urbanisation ;
- La modération effective de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'analyse des différents paramètres proposés pourra mettre en évidence des phénomènes en incohérence avec les projections établies initialement. Les tendances susceptibles d'être révélées par la mise en œuvre des différents indicateurs doivent conduire la municipalité à s'interroger sur l'opportunité d'un maintien ou d'une adaptation des règles du Plan Local d'Urbanisme.

>> Afin d'avoir les dernières données en date, les valeurs disponibles « année N » seront renseignées pour l'approbation du projet de PLU !

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Suivre les tendances démographiques et économiques, vérifier l'adéquation du projet aux tendances réellement observées	Attractivité démographique	Population municipale, recensement de la population	INSEE	nombre d'habitants	annuelle, N-3			Gain ou perte de la population entre l'année N et l'année N+6, exprimé(e) en valeur absolue et en % (cette dernière comparée à celle de l'EPCI)
	Fonctionnement du bassin d'emploi	Taux de chômage des actifs résidant sur la commune, recensement de la population	INSEE	% de la population active	annuelle, N-3			Evolution du taux de chômage entre l'année N et l'année N+6, comparaison au taux de l'EPCI à l'année N+6
		Lieu de travail des actifs, recensement de la population	INSEE	% d'actifs par lieu d'emploi	annuelle, N-3			Evolution de la répartition par lieu d'emploi entre l'année N et l'année N+6
	Attractivité économique	Emplois proposés sur la commune, recensement de la population	INSEE	nombre d'emplois				Variation du nombre d'emploi et évolution de l'indicateur de concentration d'emploi entre l'année N et l'année N+6
		Nombre d'établissements, connaissance locale de l'appareil productif	INSEE	unités, par secteur d'activité	annuelle, N-3			Mesure de la création / perte d'établissements sur la commune

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Analyser la production de logements et s'assurer de la satisfaction des besoins qualitatifs et quantitatifs identifiés	Dynamiques résidentielles	Parc de résidences principales, recensement de la population	INSEE	nombre de résidences principales	annuelle, N-3			Variation du nombre de logements entre l'année N et l'année N+6
		Taux de vacance, recensement de la population	INSEE	% du parc total de logements	annuelle, N-3			Variation du taux de vacance entre l'année N et l'année N+6
	Diversité du parc de résidences principales	Part des logements locatifs, recensement de la population	INSEE	% du parc de RP	annuelle, N-3			Variation du taux de logements locatifs entre l'année N et l'année N+6
	Dynamique de la construction	Logements commencés en date réelle, SIT@DEL 2	Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie	unités, par type de logement	semestrielle, N-2			Moyenne annuelle de production de logements entre l'année N et l'année N+6, à comparer avec le rythme de production antérieur à l'approbation du PLU

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Mesurer l'évolution de la pression sur les équipements et les réseaux	Adaptation des équipements (caractère suffisant et efficience)	Volume d'eau potable consommé, rapport annuel	Gestionnaire	m3 par an	annuelle, N-1			Evolution du volume consommé entre l'année N et l'année N+6
		Volume d'effluents traités par la STEP, rapport annuel	Gestionnaire	équivalent / habitant	annuelle, N-1			Comparaison à la capacité nominale de la STEP
		Conformité des dispositifs d'assainissement autonome	Communauté de communes	% des dispositifs d'assainissement	annuelle, N-1			Evolution du taux de conformité entre l'année N et N+6
		Fréquentation des établissements scolaires, registres communaux	Commune	nombre d'élèves	annuelle, N			Comparaison à la capacité des équipements entre l'année N et N+6
	Suivi de l'état du parc d'assainissement autonome	Nombre de contrôle de bon fonctionnement Nombre d'installation réhabilitée	SPANC	nombre d'installation	annuelle, N			Evolution du taux de conformité entre l'année N et N+6 Evolution nombre de dispositifs réhabilités entre l'année N et N+6

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
S'assurer du maintien de l'activité agricole et évaluer le développement forestier	Efficacité des dispositifs de protection	Cartographie des terres agricoles par culture, déclaration PAC	Ministère de l'agriculture	parcelles déclarées à la PAC	annuelle, N-1			Comparaison des cartographies de l'année N et de l'année N+6
		Cartographie du couvert forestier, inventaire forestier	Inventaire forestier National (IFN)	parcelles boisées	périodicité aléatoire			Comparaison des cartographies de l'année N et de l'année N+6
	Ampleur et rythme de l'artificialisation	Surface des terrains bâtis, Registre des permis de construire	Commune ou service instructeur	m ²	annuelle, N			Calcul de la consommation foncière entre l'année N et N+6, en fonction du type d'espace prélevé et en moyenne annuelle
	Géographie du développement	Comblement des dents creuses, PLU et Registre des demandes d'occupation du sol	Commune	en m ² ou % des dents creuses des zones U	permanente, N			Détermination de la surface toujours urbanisable à l'année N+6
		Aménagement des zones à urbaniser, PLU et Registre des demandes d'autorisation	Commune	en m ² ou % des zones 1AU et 2AU	permanente, N			

7. RESUME « NON TECHNIQUE » DU PLAN LOCAL D'URBANISME

7.1. Les principaux éléments du PLU

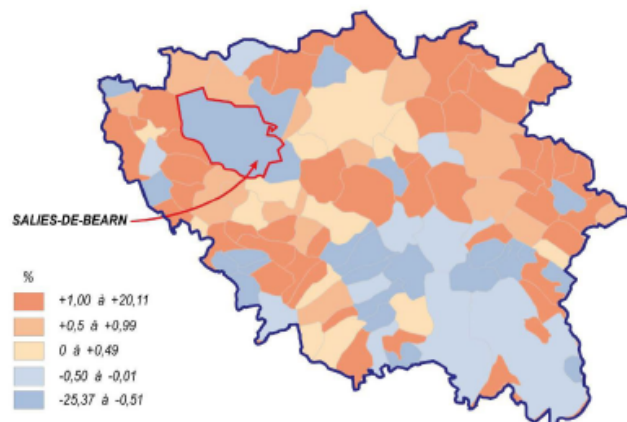
Afin d'apporter une réponse transversale et performante, le PLU est composé de 6 grandes parties :

- 1°) **Le rapport de présentation**, dont l'objectif est d'apporter une information générale sur les éléments susceptibles de faire ressortir les enjeux de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans l'ensemble des pièces du dossier de PLU.
- 2°) **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- 3°) **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** comprenant des dispositions sur des secteurs à aménager, requalifier ou valoriser dans le cadre du projet.
- 4°) **Les plans de zonage (règlements graphiques)** avec l'indication des zones du PLU comprenant les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles (N). Le zonage indique également les autres éléments prescriptifs du PLU comme les emplacements réservés pour la réalisation d'ouvrages publics (ER), les éléments à protéger du PLU, les règles de reculs, etc.
- 5°) **Le règlement écrit**, établi en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, comprend les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.
- 6°) **Les documents techniques annexes** comprenant notamment les servitudes d'utilité publique (SUP) qui s'appliquent sur le territoire communal, les documents d'ordre sanitaire, les documents précisant les risques naturels et les annexes à intégrer au PLU à titre informatif.

7.2. Les principaux éléments de diagnostic

7.2.1. Un pôle intermédiaire qui connaît une dynamique inférieure à celle de son bassin de vie

TAUX D'ÉVOLUTION ANNUEL DE LA POPULATION 2009-2014



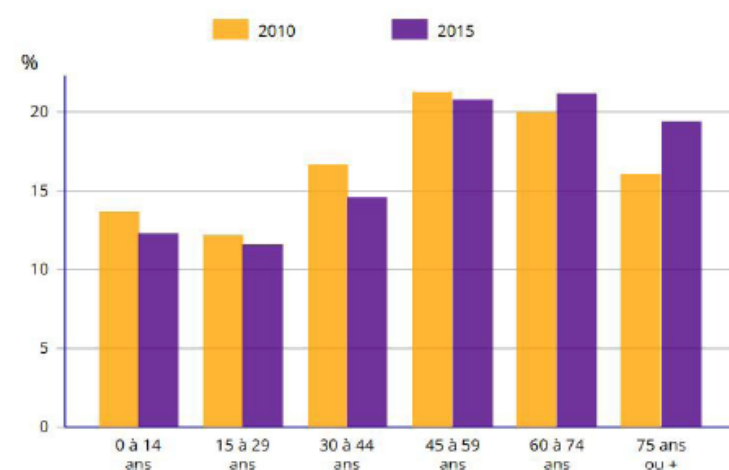
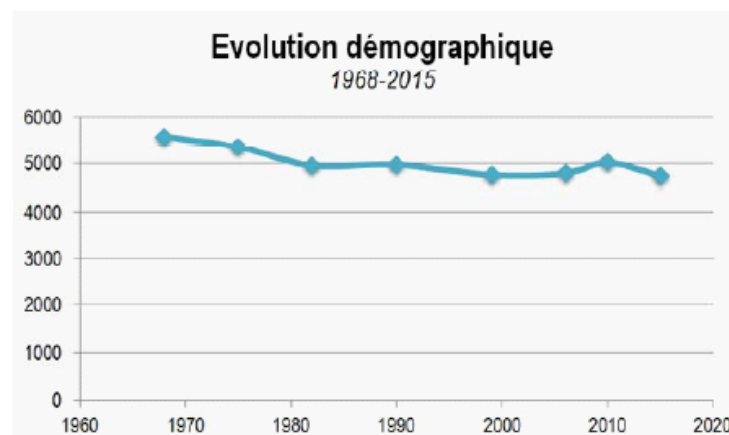
Au regard de l'évolution des communes du bassin de vie, Salies-de-Béarn connaît une **évolution démographique moins favorable**, il en est de même pour les communes limitrophes et les 5 communes les plus importantes.

Depuis 1690, l'évolution démographique de la commune est marquée par une **légère baisse constante** de la population. En effet, en 1968 elle comptabilise 5 582 habitants et perd en près de cinquante ans environ 840 habitants (soit -15,1% et une moyenne de -0,3 % par an).

Les dernières variations connues entre 2006 et 2015 attestent d'un **afflux de population entre 2008 et 2010**. Malgré la baisse constatée depuis 2010, la commune comptabilise 17 habitants supplémentaires entre 2014 et 2015.

La croissance démographique est dépendante des apports de population qui tendent à s'essouffler sur la période récente (2010-2015) et ne parviennent pas à compenser le solde naturel négatif.

Le **vieillessement de la population est de plus en plus marqué**. En 2015, plus de 40% de la population a plus de 60 ans.



7.2.2. Une production de logements au rythme soutenu

Le parc de logement est **en croissance continue** depuis 1968 avec une augmentation plus importante entre 1982 et 1990 (+1,4%) et sur la période récente avec +1,3% entre 2009 et 2014. En 2015 la commune comptait **3 209 logements**. Malgré une perte de population le nombre de logements augmente ce qui est lié principalement au desserrement des ménages.

Le parc des résidences principales est constitué **majoritairement de maisons** (62.8%), bien que leur part au sein du parc ait diminué depuis 2009 de 5,9 points. Les appartements représentent en 2014 37,2% du parc. On remarque parallèlement à cela que les logements sont principalement **de grande taille**.

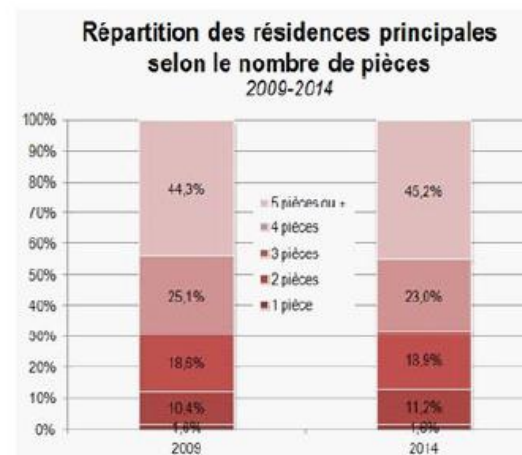
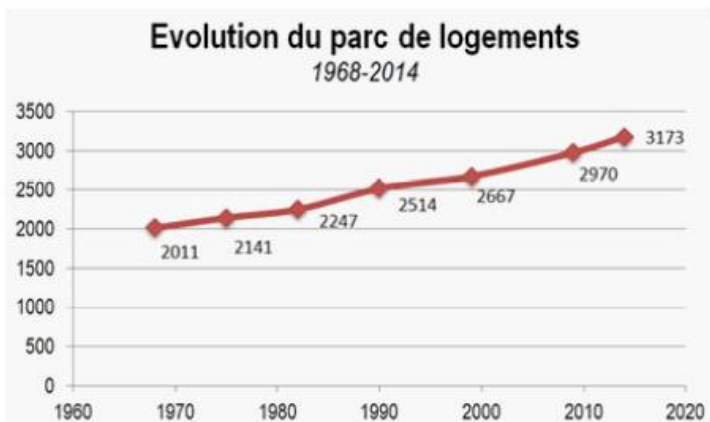
Le nombre de **logements vacants** est préoccupant et en constante augmentation (504 logements vacants selon l'INSEE en 2015).



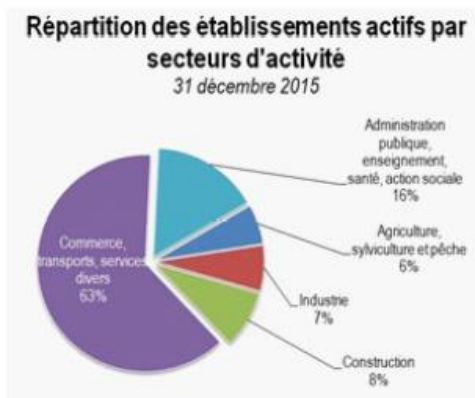
63 %



37 %



7.2.3. Un dynamisme économique étroitement lié à son statut de pôle intermédiaire et touristique



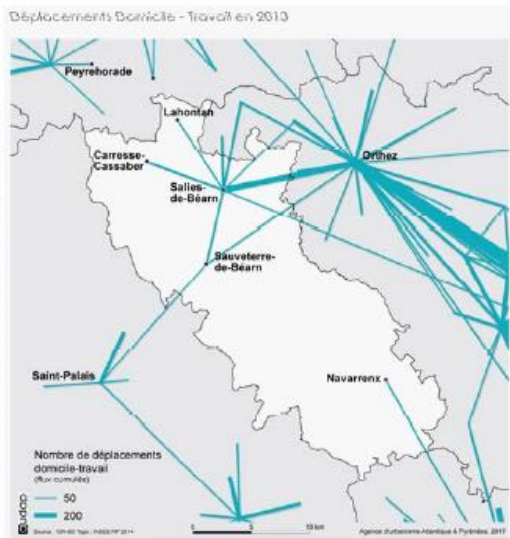
La population active est majoritairement composée d'ouvriers et d'employés.

Malgré une diminution du taux d'activités, Salies-de-Béarn joue un rôle de **pôle d'emploi**, le nombre d'emplois sur la commune étant supérieur au nombre d'actifs occupés.

Le secteur d'activité le plus représenté en nombre d'entreprises est le secteur du commerce, transports et services divers, soit le **secteur tertiaire marchand**.

La part des actifs travaillant dans un autre commune augmente légèrement sur la période récente (51%) mais reste peu importante au regard de certaines communes voisines.

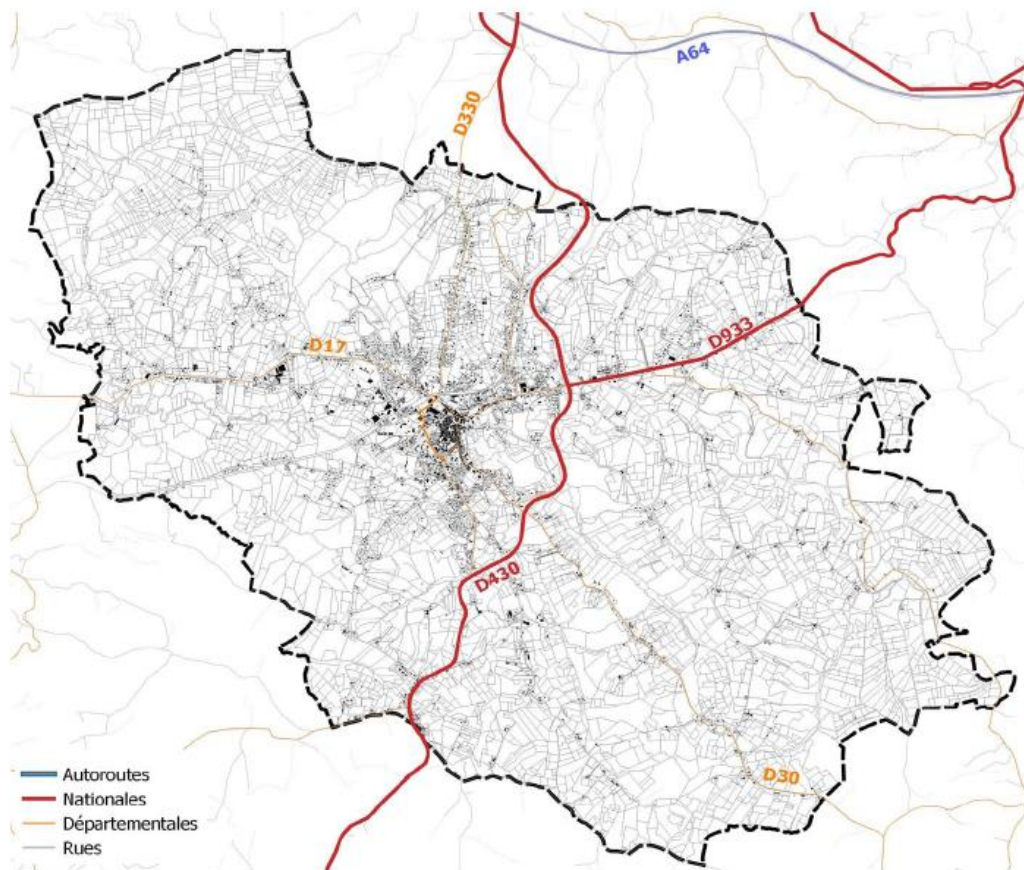
Ces déplacements convergent vers les principaux pôles d'emplois. A titre d'exemple, environ 850 actifs occupés de Salies-de-Béarn vont travailler sur la commune d'Orthez, soit 18% en 2014.



Salies-de-Béarn se démarque par une sphère présenteielle très marquée à destination des habitants et des touristes. La commune, en tant que **pôle intermédiaire et touristique**, se doit de proposer des services et commerces nécessaires aux habitants du territoire élargi ainsi qu'aux nombreux touristes. La commune possède ainsi un centre-ville animé en termes d'offre en commerces et services. Certains linéaires commerciaux (Cours du Jardin Public, Avenue des Docteurs Foix, Rue Elysée Coustère, Place du Bayaà) constituent une polarité du territoire salisien et suscitent en ce sens de nombreux flux vers le centre.

L'offre touristique, développée principalement autour du thermalisme et du sel, se développe de plus en plus et tend à se diversifier à travers la valorisation de son patrimoine bâti et naturel.

7.2.4. Déplacements et mobilités douces



La commune bénéficie d'une bonne accessibilité routière, permettant un accès rapide aux communes voisines et aux grandes villes et une desserte du centre de Salies.

Le centre historique est règlementé par une zone de rencontre : la vitesse y est limitée à 20 km/h et les piétons et cyclistes sont prioritaires.

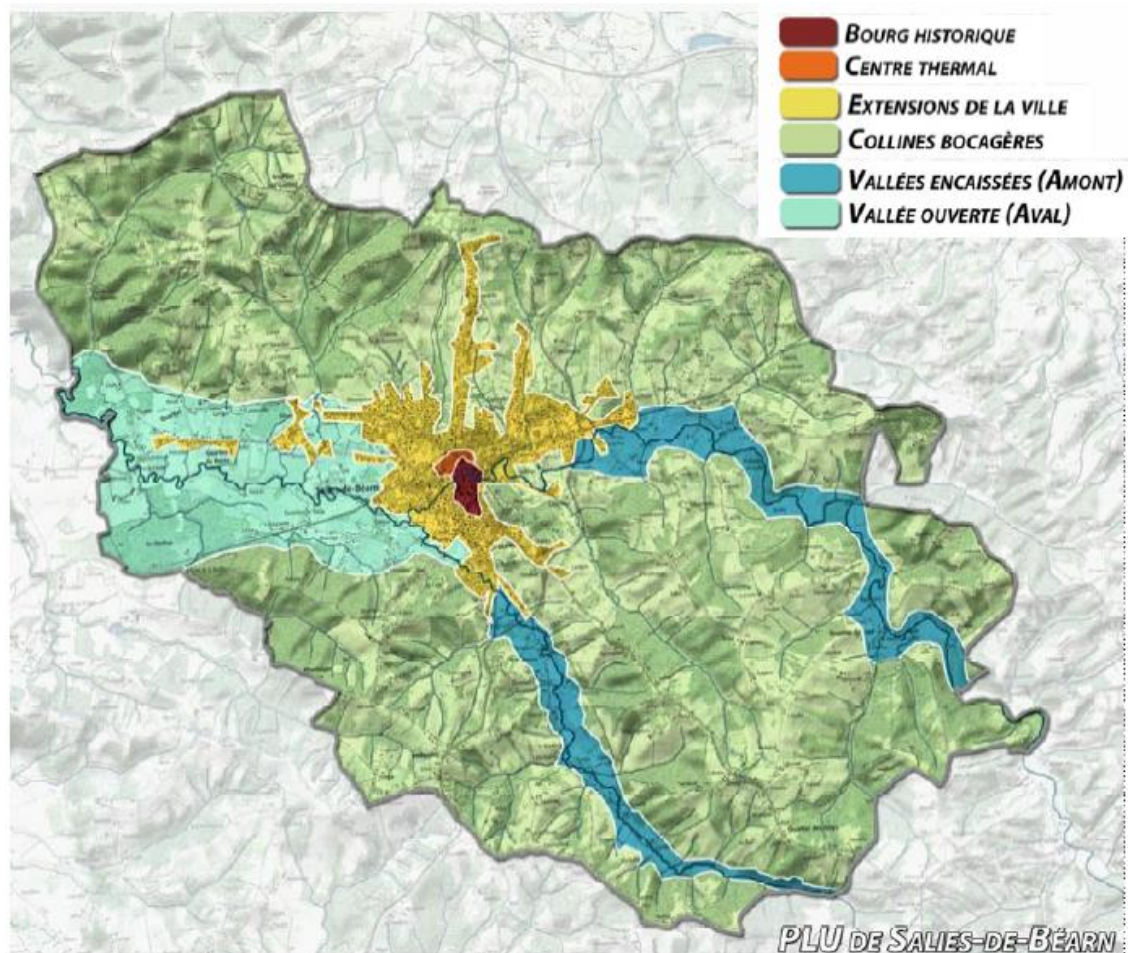
Le maillage de cheminements doux est important à l'échelle de la commune :

- Quelques cheminements piétons en centre-ville,
- De nombreuses boucles de randonnées et circuits cyclables tout autour du centre de la commune.
- Une Voie Verte qui s'étend sur 8 km à l'Ouest du bourg. Cette liaison constitue une étape de la Véloroute Pyrénées-Gave-Adour V81.



Les stationnements sont concentrés essentiellement en centre-bourg, à proximité des équipements principaux (stade, thermes, etc.). Cette offre en stationnement semble satisfaisante, mais peut ponctuellement poser problème en centre-ville, notamment en période estivale avec l'arrivée des touristes.

7.2.5. Un paysage naturel vecteur de cadre de vie



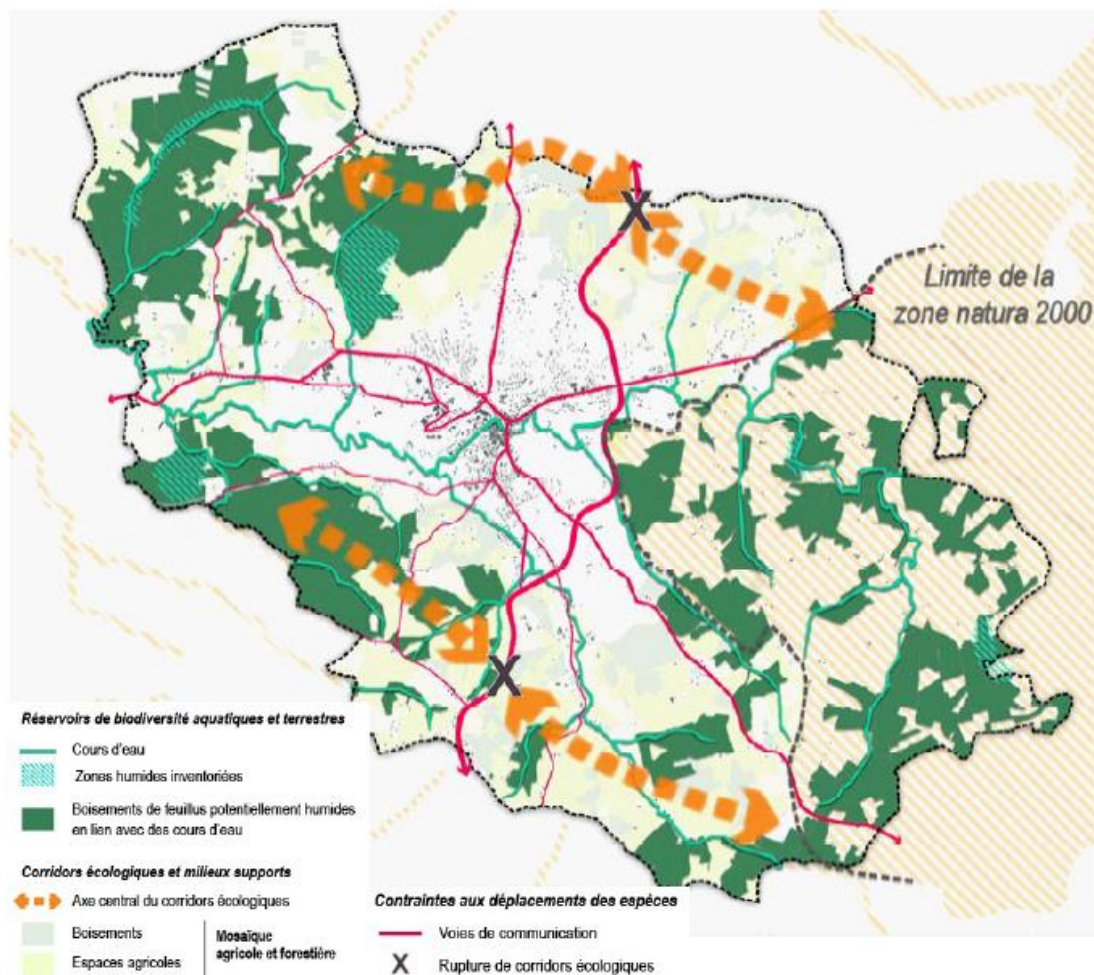
La commune de Salies-de-Béarn appartient à l'**ensemble paysager du Béarn des Gaves** selon l'Atlas des paysages départemental.

Le paysage de la commune de Salies correspond à la description de cet ensemble. 6 entités de paysage sont présentes sur le territoire et décrivent les différentes ambiances du paysage de la commune.



L'entité la plus vaste est formée par les collines bocagères qui composent l'espace rural avec les différents types de vallées. Le Bourg historique et le centre thermal composent le paysage urbain représentatif de la commune. Des extensions de la ville s'étalent du bourg vers la périphérie, souvent sous la forme d'urbanisation linéaire le long des axes de communication.

7.2.6. Les composantes de la trame verte et bleue salisienne



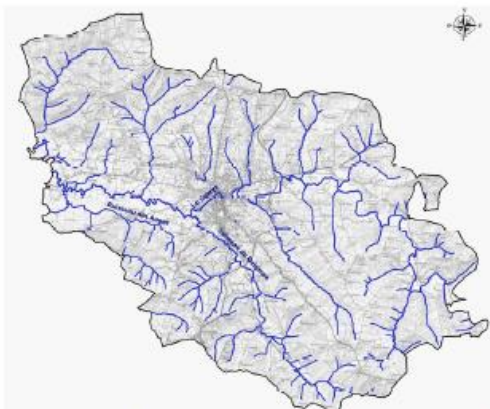
La trame bleue salisienne est importante, du fait du maillage dense du réseau hydrographique de la commune. Elle est composée principalement du Saleys et de ses affluents (ruisseaux de Beigmau, des Augas, de Bernatère, etc.). Ces cours d'eau constituent notamment des espaces de reproduction et de déplacement pour de nombreuses espèces d'intérêts.

La trame verte de Salies de Béarn est constituée principalement des boisement de feuillus potentiellement humides en lien avec les cours d'eau. Ils constituent des réservoirs de biodiversité, riches en espèces animales (Chevreuil européen, Milan noir, etc.) et végétales (Scille Lis-Jacinthe, Chêne sessile, etc.). Les plus grands boisements se situent à l'Ouest de la commune. Cependant, les nombreuses voies de transports coupent ces espaces et entravent le déplacement de la faune.

Le système bocager avec les haies arboricoles servent de corridors linéaires de déplacement pour de nombreuses espèces animales, notamment pour les chiroptères et les oiseaux. Les prairies de fauches et de pâtures peuvent également servir de corridors écologiques pour l'avifaune et l'entomofaune.

La **Trame verte et bleue** est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques, qui doit permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation. Elle est un outil d'aménagement durable du territoire qui contribue à enrayer la perte de biodiversité, à maintenir et restaurer ses capacités d'évolution et à préserver les services rendus, en prenant en compte les activités humaines.

7.2.7. Des risques naturels inhérents au contexte physique du territoire

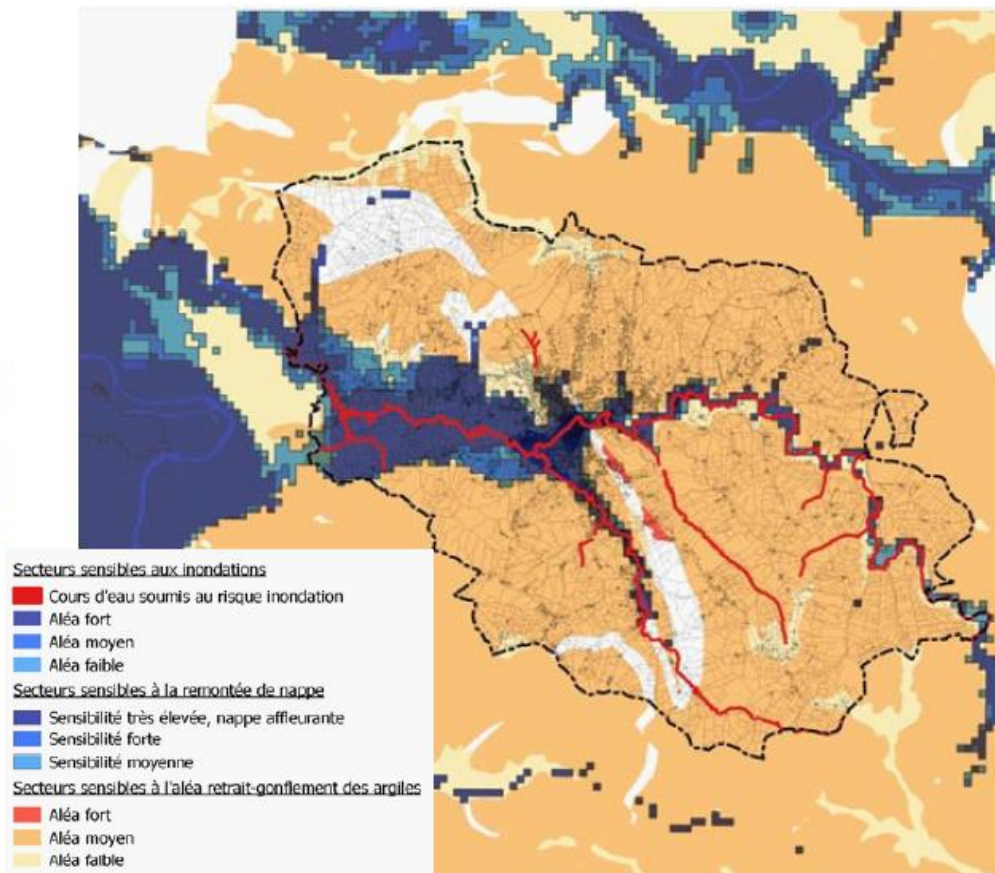


Le réseau hydrographique de la commune de Salies de Béarn est constitué d'un ruisseau principal, le Saleys, et d'un maillage secondaire important.

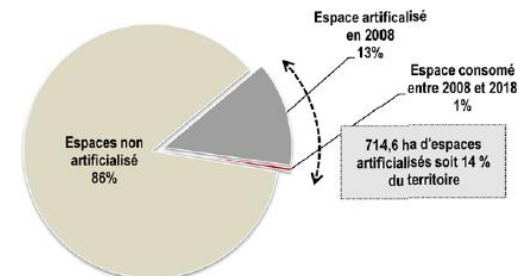
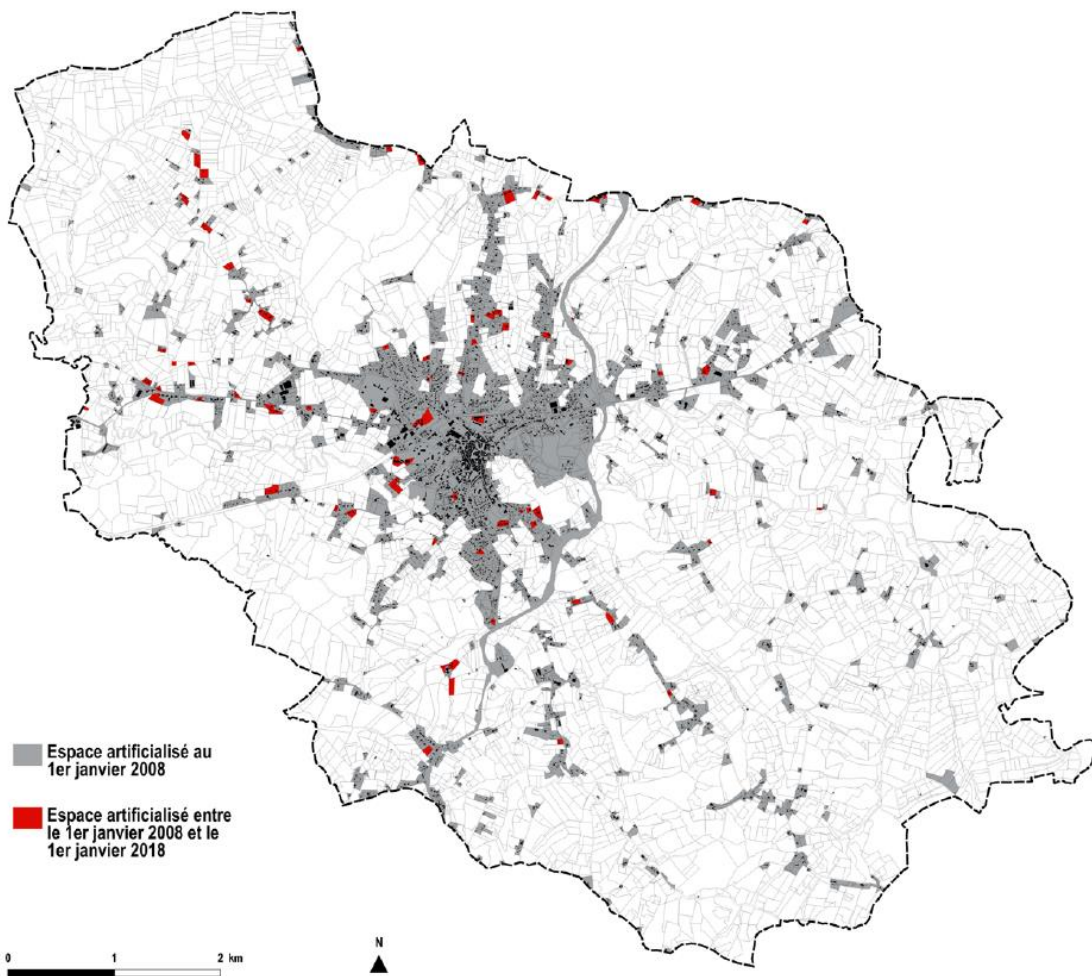
La commune est soumise à un risque inondations par crue rapide, lié au ruissellement et à la concentration des eaux de pluies dans les cours d'eau lors de précipitations intenses. Une partie du territoire est inscrite dans l'Atlas des Zones Inondables. Un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) est en cours d'élaboration.

Les zones concernées par ce risque sont prises en compte dans l'élaboration du PLU pour permettre à la commune de se développer tout en réduisant les risques liés aux inondations. Les secteurs inscrits dans la zone inondables ne font pas l'objet de projet d'urbanisation.

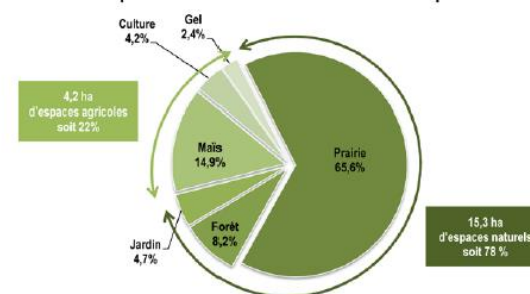
De plus, Salies de Béarn dispose d'un socle géologique particulièrement sensible aux phénomènes de remontée de nappes.



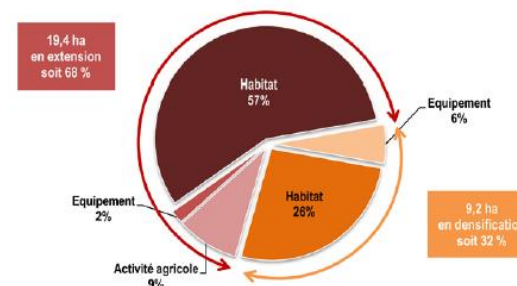
7.2.8. Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers



Occupation du sol de la consommation d'espace



Destination des nouvelles constructions



7.3. Les objectifs du Plan Local d'Urbanisme

L'objectif principal du PLU réside dans l'émergence d'un projet de territoire partagé et concerté, conciliant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités d'un territoire.

La commune de Salies-de-Béarn s'est engagée dans une démarche de révision de son document d'urbanisme afin de satisfaire de nouveaux projets émergents et de revoir sa politique de développement face aux enjeux environnementaux et naturels.

A ce titre, 4 orientations principales suivies d'objectifs ont été retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- ➔ ORIENTATION 1 : Etendre le rayonnement de Salies à travers le renforcement d'une économie touristique et thermique
- ➔ ORIENTATION 2 : Préserver et valoriser les richesses naturelles et patrimoniales de Salies-de-Béarn
- ➔ ORIENTATION 3 : Maîtriser et organiser le développement urbain
- ➔ ORIENTATION 4 : Modérer la consommation des espaces

7.4. Le projet de zonage du Plan Local d'Urbanisme



◀ Plan du zonage :

DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

- Zone UA : ensemble urbain historique protégé
- Zone UB : secteur essentiel résidentiel
- Zone UC : ensembles bâtis essentiellement sous forme d'ensembles collectifs
- Zone UD : zone destinée aux constructions établies en ordre discontinu
- Secteur UDA : secteur qui comprend une importante concentration de constructions à valeur patrimoniale et des jardins correspondant
- Secteur UDd : secteur qui correspond aux zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif
- Zone UE : zone destinée aux équipements publics et privés ainsi qu'aux activités liées directement ou indirectement au thermalisme, au bien-être et à la santé
- Secteur UEv : secteur destinée à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage
- Secteur UEt : secteur destiné aux activités touristiques et thermales
- Zone UL : zone destinée à l'accueil d'activités, d'hébergement et d'aménagement de tourisme et/ou loisirs
- Secteur ULa : secteur correspondant aux hôtels du golf
- Secteur ULg : secteur où peuvent se développer les aménagements destinés au golf
- Zone UY : zone destinée à accueillir les installations liées aux activités industrielles et artisanales
- Secteur UYd : secteur destiné aux activités artisanales, commerciales et aux bureaux
- Zone 1AU : zone ouverte à une urbanisation multifonctionnelle
- Zone 1AUy : secteur destiné à accueillir les installations liées aux activités industrielles et artisanales
- Zone A : zone agricole
- Secteur Ay1 : secteur où les extensions et les constructions nouvelles à usage d'activités autres qu'agricoles (STECAL)
- Secteur Ay2 : secteur où les extensions et les constructions nouvelles à usage d'activités autres qu'agricoles (STECAL)
- Secteur Ay3 : secteur où les extensions et les constructions nouvelles à usage d'activités autres qu'agricoles (STECAL)
- Zone N : zone naturelle
- Secteur Nj : secteur qui correspond aux jardins collectifs
- Secteur NL : secteur dédié aux activités culturelles et de loisirs en plein air
- Secteur Nt1 : secteur destiné à de l'hébergement touristique insolite (STECAL)
- Secteur Nt2 : secteur destiné à de l'hébergement touristique insolite (STECAL)
- Secteur Ny : secteur où les extensions et les constructions nouvelles à usage peuvent être autorisées sous conditions afin de permettre l'évolution d'une activité existante (STECAL)





◀ Plan des prescriptions graphiques :

DÉCOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES

▭ Zonage PLU

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

- ◆ Changement de destination
- ◆ Élément du patrimoine à protéger
- ▨ Espace boisé classé
- ▨ Emplacement réservé
- ▨ Espaces verts à protéger
- ▭ Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Linéaires commerciaux à protéger
- Ligne d'implantation > recul d'implantation du bâti imposé

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

- ▭ Périmètre de réciprocity des bâtiments agricoles (50 mètres)
- ▭ Périmètre de réciprocity des bâtiments agricoles (100 mètres)
- ▭ Risque inondation > se reporter au projet de PPRI (en annexe du PLU)
- ▨ Immeuble ancien > patrimoine architectural et urbain (tout ou partie)

CADASTRE

- ▭ Parcelles
- ▭ Bâti

7.5. Les incidences du plan sur l'environnement

L'évaluation des incidences du projet d'urbanisme communal sur l'environnement est nécessaire conformément à la législation en vigueur du fait de l'existence d'un périmètre de protection du patrimoine naturel sur le territoire communal. Pour cela le présent rapport de présentation contient une analyse fine sur les incidences, les mesures compensatoires à mener et les exigences à respecter pour préserver l'environnement. Ces différentes analyses sont intégrées aux différentes parties du rapport de présentation.

>> Le résumé non technique permet de synthétiser l'évaluation environnementale.

L'évaluation des incidences du projet d'urbanisme communal sur l'environnement est nécessaire conformément à la législation en vigueur du fait de l'existence d'un périmètre de protection du patrimoine naturel sur le territoire communal. Pour cela le présent tome du Rapport de Présentation contient une analyse fine sur les incidences, les mesures compensatoires à mener et les exigences à respecter pour préserver l'environnement.

Compte tenu des options retenues dans le cadre du projet de PLU, ses dispositions réglementaires sont de nature à :

- Éviter, dès que possible, la destruction d'habitats et d'espèces d'intérêt communautaire ;
- Prévenir les atteintes aux berges du cours d'eau ;
- Interdire le défrichement des espaces boisés remarquables ;
- Limiter les modifications du régime des eaux ;
- Prévenir les risques de pollution de l'eau et d'eutrophisation ;
- Réduire les risques d'introduction et de dispersion d'espèces invasives.

La révision du PLU a ainsi permis à la collectivité de mettre en place des dispositions réglementaires adaptées à la préservation du patrimoine naturel de la commune, et en particulier des sites Natura 2000.

Au vu de ces différents éléments et compte tenu de la configuration du territoire, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, de la nature du projet et des dispositions réglementaires qui en découlent, le PLU n'est pas susceptible, pendant sa durée de validité, d'engendrer des effets significatifs dommageables sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation des sites « Châteaux d'Orthez et Bords de Gave » et « Le Gave d'Oloron (cours d'eau) et Marais de Labastide-Villefranche » en sites d'intérêt communautaire.

7.5.1. Les incidences du plan sur le milieu physique

Les secteurs d'urbanisation nouvelle sont situés en dehors des zones d'aléa fort mouvement de terrain.

De plus, le règlement permet de réduire les risques de tassements / nivellements en encadrant le recours aux affouillements et les exhaussements du sol.

Le risque inondation est également pris en compte dans les documents règlementaires.

>> Le PPRi approuvé en date du 10/03/2022 a été intégré au plan de zonage (trame hachurée). Ainsi, aucune zone à urbaniser n'est délimitée en zone de risque.

>> De plus, certaines prescriptions dans le règlement visent à réduire l'exposition des personnes et des biens au risque inondation, tels qu'un recul plus important imposé par rapport aux berges des cours d'eau, les écoulements des eaux superficielles (mise en place de dispositions favorisant la bonne gestion des eaux pluviales, protection d'espaces verts et d'espaces boisés afin d'assurer le maintien de zones perméables au sein des tissus urbanisés...).

>> *Le règlement fixe également un pourcentage minimum d'espaces verts de pleine terre allant de 15% à 70% minimum de la surface totale du terrain selon les zones concernées. Ces règles permettent de limiter l'imperméabilisation des sols et d'infiltrer les eaux de ruissellement.*

L'accroissement du nombre de logements entraînera mécaniquement une augmentation des déplacements des personnes avec des conséquences négatives sur les consommations énergétiques, la pollution de l'air et les émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, les incidences seront faibles d'autant que la commune privilégie une urbanisation nouvelle à proximité des commerces et équipements du centre-bourg de façon à limiter les déplacements motorisés.

De plus, plusieurs mesures sont prises dans le projet de PLU pour favoriser les mobilités alternatives (emplacements réservés dédiés aux cheminements doux, création de liaisons douces au sein des futures zones à urbaniser inscrites dans les OAP, l'amélioration de l'offre en stationnement en dehors du centre ancien pour favoriser le recours à la navette ; etc.

Les règles concernant le maintien d'espaces verts de pleine terre en zone urbaine et à urbaniser participent également au maintien d'îlots de fraîcheur en ville.

7.5.2. Les incidences du plan sur les milieux naturels

Le projet de PLU permet d'éviter la destruction des habitats naturels les plus sensibles (Natura 2000, ZNIEFF, Espaces Naturels Sensibles du département, etc.), par un classement en zone A ou N en raison de leur fonction de réservoirs et une protection du couvert végétal (EBC ou mise en place d'une trame d'éléments de paysages / espaces verts à protéger).

Le projet urbain pour le développement d'une offre touristique insolite implique une modification de l'occupation du sol ainsi qu'une imperméabilisation des sols de secteurs classés en zone naturelle et concernés par une zone Natura 2000. Cependant, le nombre de constructions autorisées et l'emprise au sol sont fortement encadrés et contraints de façon à limiter les impacts sur les milieux naturels.

Les objectifs de modération de la consommation d'espaces ont une incidence positive sur le patrimoine écologique et la préservation des espaces naturels et agricoles de la commune. Ces objectifs sont notamment de contenir et favoriser le renouvellement et la densification des tissus urbains, de combler les espaces vides de l'enveloppe urbaine identifiés comme sites stratégiques, de limiter l'urbanisation en extension de l'enveloppe urbaine, et le mitage du territoire. Des mesures réglementaires ont été prises afin de réduire l'incidence des nouvelles constructions sur les milieux naturels et d'assurer le maintien d'espaces végétalisés.

Coefficient d'espaces verts en plein terre :

- 15% minimum en zone UY et UC
- 30% minimum en zone UB, UE et 1AU
- 40% minimum en zone UD et ULa
- 70% minimum en zone UL et ULg

Emprise au sol limitée :

- 60 % maximum en zone UY et UC
- 40% maximum en zone UD et 1AU
- 30 % maximum en UDa, UDb et ULa
- 20% maximum en zone UL
- 0,1% maximum en zone ULg

Les zones futures d'urbanisation n'auront qu'un impact faible sur les milieux naturels et la biodiversité.

7.5.3. Les incidences du plan sur les paysages et le patrimoine

La préservation du patrimoine bâti local et des éléments remarquables du paysage permet de maintenir l'héritage de la ville, notamment à travers la sauvegarde du patrimoine vernaculaire, la mise en valeur des monuments historiques, de leurs abords ainsi que des vues et ouvertures sur le grand paysage.

La démarche de densification au sein de l'enveloppe urbaine et les objectifs de modération de la consommation d'espaces, participent à la préservation des paysages communaux et notamment de la plaine agricole. Le PLU fixe des limites d'urbanisation à ne pas dépasser permettant de préserver les espaces agricoles et naturels de la commune.

Plusieurs dispositions réglementaires traduisent la volonté de préserver le patrimoine bâti et paysager de Salies de Béarn, notamment l'identification d'éléments à préserver au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme ou la mise en place de règles destinées à promouvoir des formes bâties respectueuses de l'identité architecturale locale.

7.5.4. Les incidences du plan sur le milieu humain

La consommation de terres agricoles est fortement encadrée. Seul un secteur en extension de l'urbanisation (Beigmau) impacte des terres cultivées de faible intérêt agronomique.

L'ensemble des bâtiments d'exploitation sont inscrits en zone agricole au plan de zonage de façon à faciliter leur évolution. Des périmètres de réciprocité ont été pris en compte de façon à éviter le développement de l'urbanisation dans ces secteurs et ainsi éviter les conflits de voisinage. Les périmètres sont prescrits par la chambre d'agriculture et varient en 50 et 100 m. Le périmètre est défini selon la taille et le type du cheptel. Cette distance d'éloignement est fixée à 100 mètres dans le cas général.

>> Deux zones à urbaniser fermées d'une superficie totale de 3,4 ha avaient été envisagées mais ont été reclassées en zone A de façon à éviter d'impacter des espaces agricoles d'intérêt.

La croissance démographique entraînera des besoins supplémentaires sur les prélèvements. La densification des espaces déjà urbanisés participe à la lutte contre l'étalement urbain et permet de valoriser les réseaux existants (eau potable, assainissement) et d'en limiter les coûts d'extension.

De plus, elle permet de limiter les incidences sur la ressource en eau par des systèmes d'assainissement individuels défectueux ; elle évite une augmentation des superficies imperméabilisées au sein des espaces agricoles pouvant augmenter les risques de ruissellement, elle réduit le besoin de forages individuels dans les nappes.

L'accroissement du nombre de logements entraînera mécaniquement une augmentation des déplacements des personnes avec des conséquences négatives sur les consommations énergétiques, la pollution de l'air et les émissions de gaz à effet de serre. Toutefois, les incidences seront faibles d'autant que la commune privilégie une urbanisation nouvelle à proximité des commerces et équipements du centre-bourg de façon à limiter les déplacements motorisés.

De plus, plusieurs mesures sont prises dans le projet de PLU pour favoriser les mobilités alternatives (emplacements réservés dédiés aux cheminements doux, création de liaisons douces au sein des futures zones à urbaniser inscrites dans les OAP, l'amélioration de l'offre en stationnement en dehors du centre ancien pour favoriser le recours à la navette ; etc.

Les règles concernant le maintien d'espaces verts de pleine terre en zone urbaine et à urbaniser participent également au maintien d'îlots de fraîcheur en ville.

7.5.5. Les incidences du plan sur les sites Natura 2000

Le territoire de Salies-de-Béarn est concerné par deux sites d'intérêt communautaire (SIC – Réseau Natura 2000) :

- « Châteaux d'Orthez et Bords de Gave (FR7200784) »
- « Le Gave d'Oloron (cours d'eau) et Marais de Labastide-Villefranche (FR7200791) ».

Aucune zone à urbaniser ne se trouve dans l'emprise de ces périmètres de protection et d'inventaire. Les zones urbaines qui peuvent exister sur le site Natura 2000 « Le Gave d'Oloron (cours d'eau) et Marais de Labastide-Villefranche » sont des espaces urbanisés depuis des décennies et fortement anthropisés. Aucun potentiel foncier nouveau n'a été identifié au sein de ces espaces.

Les STECAL situés en zone Natura 2000 sont fortement encadrés : l'emprise au sol est limitée à 25% en Ah (seulement 2 habitations nouvelles pourront être accueillies dans la zone).

- La zone Nt1 vise à autoriser un projet d'hébergement touristique sous la forme de 6 gîtes-cabanes écoresponsables. L'emprise au sol est limitée à 35m² maximum par cabane, dans la limite de 210m² d'emprise au sol totale. Leur construction s'appuie sur un principe « zéro impact sol ». Les structures seront installées sur des plateformes de bois, sur pilotis et démontables. Chaque cabane sera équipée d'un récupérateur d'eau de pluie pour l'autonomie en eau non-potable, d'un panneau solaire permettant de s'alimenter en électricité et de toilettes reliées à un système de phytoépuration.
- La zone Nt2 concerne un projet de construction de 5 cabanes de méditation. L'emprise au sol est limitée à 15m² maximum par cabane, dans la limite de 75m² d'emprise au sol totale. Basé sur un principe d'écoconstruction, ces cabanes seront réalisées uniquement à partir de matériaux écologiques et locaux et ne requièrent pas d'alimentation en électricité ou en eau (les sanitaires de l'habitation principale suffisent).

La protection des continuités boisées et aquatiques est assurée par la mise en place d'éléments du paysage à protéger et des EBC, permettant d'éviter la fragmentation des espaces naturels bénéficiant de ce classement. La protection des berges des cours d'eau est assurée dans le règlement par la mise en place d'un recul des constructions 10 mètres.

Plusieurs dispositions inscrites dans le règlement ou les OAP visent à maîtriser les écoulements superficiels et assurer une bonne gestion des eaux pluviales :

- Infiltration des eaux de ruissellement issues de surfaces imperméabilisées sur site,
- Conservation des fossés et maintien de leur libre écoulement : les OAP précisent dans les sites d'extension les fossés à préserver et les aménagements à créer pour assurer la gestion des eaux pluviales,
- Clôtures perméables à l'écoulement des eaux

Enfin, l'intégration de coefficients d'emprise au sol et des obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations permet de réduire les possibilités d'artificialisation des sols. De même, des mesures visent à limiter la dispersion de l'habitat en zone A et N (distance maximale à respecter entre plusieurs constructions).

altereo
Agence Urbanisme, Ville et Territoire
Antenne Sud-Ouest

26 Chemin de Fondeyre
31200 TOULOUSE
Tél : 05-61-73-70-50
E-mail : toulouse@altereo.fr