

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## PIECE N°4.2 | REGLEMENT ECRIT

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 Pièce 4.2 – Règlement écrit
<i>Nom du fichier</i>	4.2_PLU_Salies_Reglement_Ecrit_appro_VF
<i>Version</i>	16/03/2023 17:24:00
<i>Rédacteur</i>	LSA / LPE / DAD / DM
<i>Vérificateur</i>	DM
<i>Chef d'agence</i>	BEP

## SOMMAIRE

---

<b>TITRE I   DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES .....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II   DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES / A URBANISER..</b>	<b>25</b>
<b>TITRE III   DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>29</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	30
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB.....	36
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC.....	42
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD.....	48
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	54
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL.....	59
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	64
<b>TITRE IV   DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER (AU) .....</b>	<b>71</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	72
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY.....	78
<b>TITRE V   DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES.....</b>	<b>83</b>
<b>TITRE VI   DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>87</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	88
<b>TITRE VII   DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....</b>	<b>93</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	94



# TITRE I | DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

---

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

---

Ce règlement s'applique sur l'ensemble du territoire délimité sur le document graphique aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

## **ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

---

Les lois et règlements en vigueur restent applicables sauf dispositions plus contraignantes prescrites par le présent règlement.

Sont et demeurent applicables au territoire communal :

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme (articles R111-2 à R111-30 du Code de l'Urbanisme), à l'exception des articles R111-2, R111-4 et R111-21 à R111-27 qui demeurent applicables.

Les dispositions de ces articles à la date d'établissement du présent Règlement sont les suivantes :

### Article R.111-2

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Le territoire communal est concerné par des aléas de mouvements différentiels de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. La carte des aléas portée à la connaissance de la Commune, rappelée au sein du rapport de présentation (RP - Tome 1 – Page 52), classe :

- En aléa faible, sur +/- 1/6 du territoire communal.
- En aléa moyen, sur 1/6 du territoire communal.
- En aléa fort, sur les 2/3 du territoire communal.

### Article R111-4

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Rappel : Conformément aux dispositions de l'article L522-5 du Code du Patrimoine les projets affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles archéologiques sont présumés faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive préalablement à leur réalisation.

La liste des secteurs intégrée au rapport de présentation ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges actuellement recensés ; des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles.

En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site, qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du code pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu de toute découverte fortuite, conformément à l'article 531-14 du Code du Patrimoine.

### Article R111-21

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction.

## Article R111-22

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## Article R111-23

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;
- 4° Les pompes à chaleur ;
- 5° Les brise-soleils.

## Article R111-24

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas, fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme.

## *Rappel de l'Article L111-16*

*Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015.*

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

### *Rappel de l'Article L111-17*

*Modifié par LOI n°2016-925 du 7 juillet 2016*

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

### Article R111-25

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

### Article R111-26

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

### Article R111-27

*Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015*

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

## **ARTICLE 3 : APPLICATION DE DISPOSITIONS GENERALES PREVUES AU CODE DE L'URBANISME**

---

### **A/ Reconstruction et restauration de bâtiments (article L.111-15 et L.111-23 du Code de l'Urbanisme)**

En application des articles L111-15 et L111-23 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée de droit sur l'ensemble du territoire couvert par le PLU, sauf dispositions contraires précisées le cas échéant dans les règlements de zones ou dans une réglementation particulière.

De même, est également autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

## **B/ Édification de clôtures soumise à déclaration préalable**

Conformément à l'article R.421-12, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable lorsqu'elle est située :

- Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans un Site Patrimonial Remarquable,
- Dans un site inscrit ou dans un site classé,
- Dans un secteur délimité par le PLU en application des articles L.151-19 ou L.151-23
- Dans les parties de la Commune où le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

## **C/ Adaptations mineures (article L.152-3 du C.U.)**

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme.

Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé, et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, en application des articles L.152-4 et L.152-5 du Code de l'urbanisme, et par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme.

## **D/ Zones de permis de démolir**

La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à permis de démolir dans les parties de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir par délibération du 10 décembre 2010 (en application de l'article R421-27 du C.U).

En outre, doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction (article R421-28 du CU) :

- Située dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable,
- Située dans les abords des monuments historiques ou inscrite au titre des monuments historiques,
- Située dans le périmètre d'une opération de restauration immobilière,
- Située dans un site inscrit ou un site classé ou en instance de classement,
- Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par PLU en application de l'article L. 151-19.

## **E/ Règles dérogatoires concernant les équipements d'intérêt collectif et les services publics**

*Sont concernés par les règles édifiées ci-dessous les constructions, installations, ouvrages et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, en cohérence avec les destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 à R.151-29 du Code de l'urbanisme.*

1. Sous réserve du respect des conditions mentionnées à la première des trois parties du règlement de chaque zone si elles existent (« destination des constructions, usages des sols et natures d'activité » - en accord avec le Code de l'urbanisme : partie réglementaire, livre 1er, titre V, chapitre 1er, section 3), les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dans chaque zone.
2. Concernant les prescriptions définies aux deuxièmes et troisièmes parties du règlement de chaque zone (« caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « équipements et réseaux » - en accord avec le Code de l'urbanisme : partie réglementaire, livre 1er, titre V, chapitre 1er, section 3), il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, que cette dérogation soit ou ne soit pas détaillée dans les dispositions applicables aux différentes zones.

## F/ Règles spécifiques aux lotissements

Conformément à l'article L442-14 du Code de l'urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

- La date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- L'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat ;
- Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Conformément à l'article L442-9 du Code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, si, à cette date, le lotissement est couvert par un PLU.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un PLU, dès l'entrée en vigueur de la Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi ALUR).

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.

## G/ Application du règlement dans le cas de permis valant division de terrains (article R.151-21.3) du CU

Il sera dérogé à l'article R151-21 du code de l'urbanisme qui précise que : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. » Cette disposition s'applique à toutes les règles du présent règlement.

## H/ Application du Droit de Préemption Urbain - DPU (article L211-1) du CU

Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan, dans les périmètres de protection rapprochée de prélèvement d'eau destinée à l'alimentation des collectivités humaines définis en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique, dans les zones et secteurs définis par un plan de prévention des risques technologiques en application de l'article L. 515-16 du code de l'environnement, dans les zones soumises aux servitudes prévues au II de l'article L. 211-12 du même code, sur tout ou partie des espaces urbains et des secteurs occupés par une urbanisation diffuse délimités conformément aux articles L. 5112-1 et L. 5112-2 du code général de la propriété des personnes publiques, ainsi que sur tout ou partie de leur territoire couvert par un plan de sauvegarde et de mise en valeur rendu public ou approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code lorsqu'il n'a pas été créé de zone d'aménagement différé ou de périmètre provisoire de zone d'aménagement différé sur ces territoires.

Ce droit de préemption est ouvert à la commune. Le conseil municipal peut décider de le supprimer sur tout ou partie des zones considérées. Il peut ultérieurement le rétablir dans les mêmes conditions. Toutefois, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1, le droit de préemption peut être institué ou rétabli par arrêté du représentant de l'Etat dans le département. Dans les parties actuellement urbanisées des communes couvertes par un plan d'occupation des sols devenu caduc en application de l'article L. 174-1, le droit de préemption prévu au deuxième alinéa de l'article L. 210-1 est maintenu.

Lorsqu'un lotissement a été autorisé ou une zone d'aménagement concerté créée, la commune peut exclure du champ d'application du droit de préemption urbain la vente des lots issus dudit lotissement ou les cessions de terrain par la personne chargée de l'aménagement de la zone d'aménagement concerté. Dans ce cas, la délibération du conseil municipal est valable pour une durée de cinq ans à compter du jour où la délibération est exécutoire.

>> Une délibération du Conseil Municipal du 8 mars 2023 instaure ce DPU (délibération et plan en annexe du PLU)

## ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

En vertu des dispositions de l'article R.151-17 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite différentes zones dans lesquelles les règles d'urbanisme s'appliquent de façon différenciée afin d'assurer un développement cohérent et qualitatif de la commune, en accord avec les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La commune de Salies-de-Béarn est divisée en quatre types de zones délimitées au règlement graphique, lesquelles comprennent le cas échéant des secteurs et sous-secteurs dotés de dispositions particulières :

### ZONES URBAINES :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (Article R.151-18 du Code de l'urbanisme).

LES ZONES URBAINES			
Zones	Caractéristique de la zone	Secteurs définis	Délimitation du secteur
UA	Ensemble urbain historique protégé, zone bâtie en continu	Non concerné	Non concerné
UB	Secteur essentiellement résidentiel, bâti en continu et ou en discontinu	Non concerné	Non concerné
UC	Ensembles bâtis essentiellement sous forme d'ensembles collectifs	Non concerné	Non concerné
UD	Ensemble de construction en ordre discontinu d'habitations. Zone urbaine à faible densité	UDa	Secteur résidentiel à forte concentration de constructions patrimoniales
		UDd	Zones ou parties de zones non desservies par l'assainissement collectif
UE	Zone urbaine destinée aux équipements et à l'accueil	UEv	Secteur destiné à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage
		UEt	Secteur destiné aux activités touristiques et thermales
UL	Secteur destiné à l'accueil touristique et de loisirs	ULa	Secteur lié à l'hôtel du golf
		ULg	Secteur où peuvent être accueillis les golfs et équipements liés au golf
UY	Zone destinée à l'installation d'activités industrielles et artisanales	UYd	Secteur destiné aux activités artisanales, commerciales et aux bureaux

### ZONES A URBANISER :

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

desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » (Article R.151-20 du Code de l'urbanisme).

LES ZONES A URBANISER			
Zone	Caractéristique de la zone	Secteur défini	Délimitation du secteur
1AU	Zone ouverte à une urbanisation multifonctionnelle	Non concerné	Non concerné
1AUY	Secteur destiné à accueillir les installations liées aux activités industrielles et artisanales.	Non concerné	Non concerné

### ZONES AGRICOLES :

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (Article R.151-22 du Code de l'urbanisme).

LES ZONES AGRICOLES			
Zone	Caractéristique de la zone	Secteurs définis	Délimitation du secteur
A	Zone agricole	Ay1 Ay2	Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) à vocation d'activité

### ZONES NATURELLES :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ; 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ; 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » (Article R.151-24 du Code de l'urbanisme).

LES ZONES NATURELLES			
Zone	Caractéristique de la zone	Secteurs définis	Délimitation du secteur
N	Zone naturelle et forestière	Nj	Secteur pour les jardins collectifs
		NL	Secteur destiné aux activités culturelles et de loisirs en plein air
		Nt1 Nt2	Secteurs destinés à de l'hébergement touristique insolite
		Ny	Secteur où les extensions et les constructions nouvelles à usage peuvent être autorisées sous conditions afin de permettre le maintien ou le développement d'une activité existante

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.

## ARTICLE 5 : LES SECTEURS DE PRESCRIPTION PARTICULIERES DELIMITES OU IDENTIFIES AU DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

---

### A | Les Espaces Boisés Classés

Le document graphique délimite les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer (EBC). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Dans les Espaces Boisés Classés, les coupes et abattages sont soumis à déclaration préalable conformément aux articles R421-23 et R421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

### B | Les Emplacements Réservés

Le document graphique délimite des emplacements réservés (ER) pour aménagement de voies, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts. La destination de ces emplacements réservés, les superficies concernées et leurs bénéficiaires sont précisés en légende du Document Graphique.

### C | Les reculs de construction et d'installations le long des routes classées à grande circulation

Le document graphique identifie des marges de recul de 75 mètres et de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classées à grande circulation (RN, RD) et des autoroutes, en application de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme.

### D | Les linéaires commerciaux à protéger

Le Document Graphique identifie les sections de voies et d'emprises publiques le long desquels les projets de changements de destination ou d'aménagement des constructions existantes comportant des locaux d'artisanat ou de commerce sont soumis à conditions de mixité fonctionnelle.

Ces conditions sont définies à l'article 3 du Chapitre 4 du rapport de présentation.

### E | Les zones de retrait gonflement des argiles

Le document graphique du règlement identifie des secteurs concernés par un risque faible, moyen et fort de retrait-gonflement des argiles. Dans ces zones, une étude géotechnique est conseillée avant toute construction ou vente de terrain constructible.

>> *Pour plus de détail, consulter la cartographie « des zones de retrait et gonflement des argiles » annexée au PLU.*

### F | Les zones concernées par le risque inondation identifiées au PPRI du Saleys et de ses affluents

Le territoire de Salies-de-Béarn est concerné par le risque inondation identifié au Plan de Prévention des Risques Inondation du Saleys et de ses affluents (PPRI). Le document graphique des prescriptions identifie les zones couvertes par le plan, il convient de se référer au règlement du PPRI, approuvé en date du 10/03/2022, pour connaître les dispositions applicables sur ces zones.

>> *Pour plus de détail, consulter la cartographie « zonage réglementaire du PPRI » annexée au PLU.*

En application de l'article L. 562-4 du Code de l'environnement, le plan de prévention des risques d'inondation approuvé vaut servitude d'utilité publique et est opposable aux tiers.

Les plans de prévention des risques ont pour objet d'analyser les risques sur un territoire donné, d'en déduire une délimitation des zones exposées, de privilégier le développement dans les zones exemptes de risques, et d'introduire des règles en matière d'urbanisme, de construction et de gestion dans les zones à risques.

Le zonage réglementaire du PPRI est construit sur la base des règles rappelées dans le guide général PPR.

Il identifie des zones directement exposées à des risques pour lesquelles sont définies des mesures réglementaires qui s'appliquent à chacune d'entre elles. Ce zonage résulte du croisement de l'étude des aléas et des enjeux, selon la méthode exposée dans le rapport de présentation. Sur ces principes, le zonage réglementaire de ce PPRI a été divisé en trois (3) zones distinctes :

- Une zone rouge
- Une zone rouge hachuré
- Une zone verte

Le PPRI constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose au document d'urbanisme. Les règles du PPRI s'appliquent en sus des règles du document d'urbanisme ; en cas de règles contradictoires, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

	Zones d'expansion des crues à préserver (espaces naturels, agricoles, zones non ou peu urbanisées)	Espaces urbanisés	
		Zone urbanisée	Centre urbain
<b>Aléa fort</b> Hauteur d'eau sup. à 1 m Vitesse sup. à 1 m/seconde	<b>Rouge</b> Nouvelle urbanisation interdite (extensions possibles sous conditions)	<b>Rouge</b> Nouvelle urbanisation interdite (extensions possibles sous conditions)	<b>Rouge hachuré</b> Urbanisation et extensions possibles sous conditions
<b>Aléa moyen</b> Hauteur d'eau entre 0,5m et 1m, vitesse inf. à 0,5m/seconde, ou hauteur inf. à 0,5m et vitesse entre 0,5 et 1m/seconde	<b>Rouge</b> Nouvelle urbanisation interdite (extensions possibles sous conditions)	<b>Rouge</b> Nouvelle urbanisation interdite (extensions possibles sous conditions)	<b>Rouge hachuré</b> Urbanisation et extensions possibles sous conditions
<b>Aléa faible</b> Hauteur d'eau inf. à 0,5m et vitesse inf. à 0,5/seconde	<b>Rouge</b> Nouvelle urbanisation interdite (extensions possibles sous conditions)	<b>Vert</b> Nouvelle urbanisation interdite (extensions possibles sous conditions)	<b>Vert</b> Nouvelle urbanisation interdite (extensions possibles sous conditions)

Extrait du règlement PPRI approuvé le 10 mars 2022

## G | Les zones concernées par un risque d'inondation par remontée de nappes

Le document graphique des prescriptions identifie des secteurs concernés par un risque d'inondation par remontée de nappes en aléa faible et moyen, ainsi qu'un risque d'inondation de cave en aléa faible et moyen.

Dans ces zones, il est déconseillé de réaliser des aménagements de type cave ou sous-sol, à défaut il est conseillé de prévoir une construction adaptée au phénomène. Les planchers devront être rehaussés de 0,30m au-dessus du terrain naturel. La construction d'habitation est également déconseillée dans les zones en dépression.

## ARTICLE 6 – DECOUVERTES ARCHEOLOGIQUES

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies au plan de zonage sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionné par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (article 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

## ARTICLE 7 – ELEMENT DE PATRIMOINE IDENTIFIE AU PLU

---

Le Plan Local d'Urbanisme identifie et localise des éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux non soumis a permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de patrimoine identifié par le Plan Local d'Urbanisme seront soumis à « déclaration préalable » ou a « permis de démolir ».

Ainsi tous travaux de démolition partielle, de ravalement de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément de patrimoine à protéger sont autorisés à condition de ne pas porter atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils contribuent à assurer sa protection et sa mise en valeur.

Pour les constructions repérées au titre de l'article L.151-19 sur le document graphique du règlement, l'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution d'origine naturelle destinés à maintenir l'aspect et l'unité architecturale d'ensemble.

Les éléments de patrimoine paysager identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être maintenus ou en cas de destruction, remplacés par une essence locale. De façon dérogatoire, une destruction ponctuelle peut-être autorisée :

- Au regard de l'état phytosanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès,
- Dans le cas d'un renforcement ou d'une création de réseaux.

## ARTICLE 8 - SECTEURS DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES DANS LES ANNEXES DU PLU

---

Les Annexes du PLU identifient et précisent les secteurs dans lesquels les autorisations d'urbanisme et les modes d'occupation des sols sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions spéciales, en application de réglementations et servitudes particulières autres que le PLU.

Sont notamment identifiés les secteurs, périmètres ou plans suivants :

- Les Servitudes d'Utilité Publique applicables sur le territoire,
- Les dispositions (zonages et règlements) du Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi)
- Les dispositions (zonage et règlement) du Site Patrimonial Remarquable (ex ZPPAUP) de Salies-de-Béarn,
- Les zones de préemption définies au titre de l'article L.113-8 et L.113-14 du CU, soit les Zones de Préemption des Espaces Naturels Sensibles issues de l'arrêté du 20 décembre 1984 pris par le Département
- Les périmètres de Droit de préemption urbain au titre de l'article L.211-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les zones de bruit des infrastructures de transport terrestres, définies par arrêté préfectoral, ainsi que les dispositions réglementaires en vigueur relatives à l'isolation acoustique contre le bruit extérieur qui s'appliquent lorsque des constructions nouvelles à usage d'habitation, d'hôtel, d'établissement d'enseignement ou de santé sont situées dans ces zones de bruit,
- Le plan des zones à risque d'exposition au plomb, défini par arrêté préfectoral.
- Le Plan des zones de retrait et gonflement des argiles.

## ARTICLE 9 : DEFINITIONS ET REGLES GENERALES

---

### ACCES

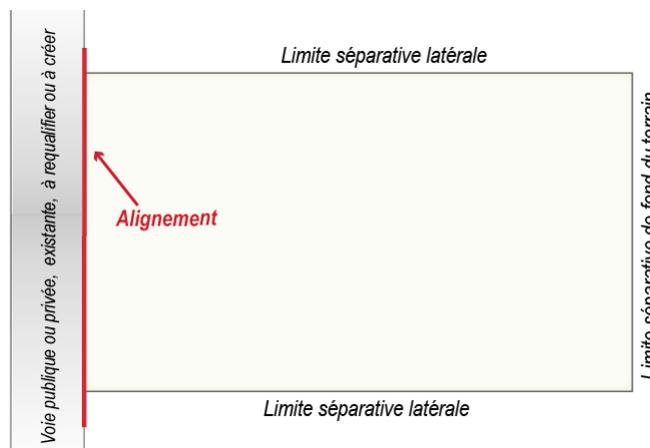
1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.
2. L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

## AFFOUILLEMENT DU SOL

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 2 hectares et si sa profondeur excède 2 mètres (Articles R. 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme). Conformément aux dispositions du 1<sup>e</sup> de l'article R523-5 du code du patrimoine, les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètres doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région lorsqu'ils ne sont pas soumis à « permis de construire », à « permis d'aménager » ou à déclaration préalable en application du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement.

## ALIGNEMENT

1. Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.
2. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel.
3. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.



## ANNEXE (CF. LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

## LOCAL ACCESSOIRE (CF. LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

## AIRE DE STATIONNEMENT (OU PARC DE STATIONNEMENT)

1. Il s'agit d'une surface affectée au stationnement des véhicules. L'emprise minimale doit être de 25 m<sup>2</sup> par voiture. Il est rappelé qu'en application de l'Article L. 421-8 du Code de l'Urbanisme, les travaux dispensés de toute formalité administrative doivent néanmoins être conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives, notamment, à l'utilisation ou à l'occupation des sols.
2. Les travaux de transformation d'un immeuble en plusieurs logements doivent, par conséquent, respecter les règles inhérentes au stationnement des véhicules, fixées par Plan Local d'Urbanisme et prévoir la création des places prescrites par nombre de logements. À défaut de pouvoir réaliser les places nécessaires, le constructeur est tenu, sous peine de poursuites, de limiter son réaménagement en fonction du nombre de stationnements qu'il peut effectivement réaliser.

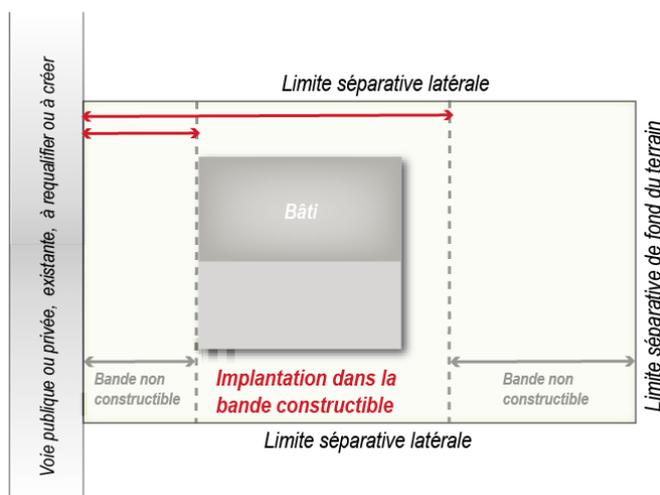
## ARBRE A HAUTE TIGE

Sont considérés comme arbres à haute tige tout Végétaux ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre plusieurs mètres de hauteur à l'état adulte. En application de l'Article 671 du Code Civil, il est rappelé qu'il « n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus, et, à défaut de règlements et

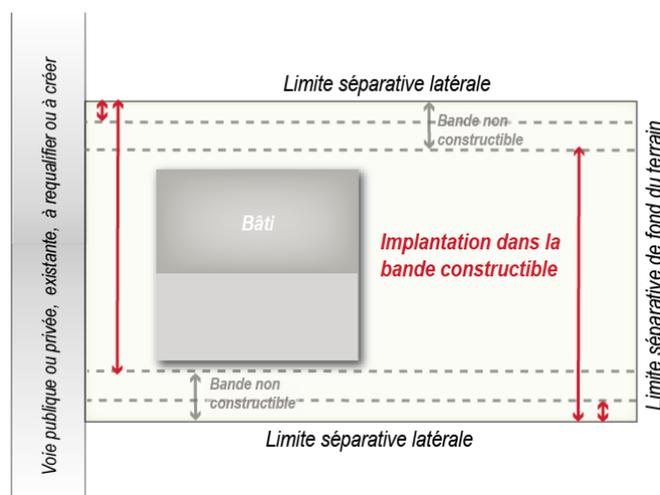
usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer ses espaliers ».

## BANDE CONSTRUCTIBLE

Bande mesurée sur toute la largeur de la parcelle, à partir de l'alignement soit aux voies et emprises publiques, soit aux limites séparatives. Au-delà de la distance indiquée, l'espace n'est pas constructible. *Exemple : l'implantation des constructions peut être autorisée dans une bande constructible de 3 à 8 mètres comptée à partir de l'alignement aux voies publiques et privées ou de la limite d'emprises publiques qui s'y substitue.*



Implantation dans la bande constructible comptée par rapport à l'alignement de la voie ou l'emprise publique



Implantation dans la bande constructible comptée par rapport aux limites séparatives latérales

## CARAVANE

Sont considérés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

## CHANGEMENT DE DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes codifiées à l'article R.121-27 du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables aux zones agricoles et naturelles - Titre I). Le changement de destination des constructions est permis en zone naturelle et forestière N que pour les bâtiments identifiés au plan de zonage des constructions concernées.

## CHAUSSEE

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation.

## CLOTURE

1. Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôtures, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace). Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôture et en tiennent lieu.
2. Les filets de protection disposés autour des équipements publics ou d'intérêt général ne sont pas considérés comme des clôtures.

## COMBLES

Les combles constituent la partie du bâtiment située sous la toiture.

Leur volume intérieur est délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.



## CONSTRUCTION (CF. LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

## CONSTRUCTION EXISTANTE (CF. LEXIQUE NATIONAL D'URBANISME)

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

## CONTIGU

1. Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.
2. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel que, par exemple, un portique, une pergola, un porche, un débord de toiture, un escalier ou une coursive ne constituent pas des constructions contigües.

## DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Le règlement du PLU peut définir l'implantation d'une construction selon sa destination, en accord avec les cinq destinations et sous-destinations définies par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme (voir article 6 des dispositions générales applicables aux zones agricoles et naturelles - Titre I).

## DOMAINE PUBLIC

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public. Ces biens sont classés de la façon suivante :

- Domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens ;
- Domaine public de l'Etat, des communes... selon la personne publique propriétaire des biens ;
- Domaine public fluvial, aérien... selon la situation géographique ou physique des biens ;
- Domaine public naturel et domaine public artificiel.

## EMPLACEMENT RESERVE

Les emplacements réservés sont institués afin de permettre la création

- Des voies et ouvrages publics,
- Des installations d'intérêt général à créer ou à modifier,
- Des espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques.
- De programmes de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale

La liste des emplacements réservés, indique le bénéficiaire de l'emplacement (collectivité publique, établissement public intercommunal ou organisme public gestionnaire ou concessionnaire d'un service public), la destination de la réserve et la superficie de chaque emplacement réservé. Une fois réservé, le terrain, destiné à servir d'emprise à un équipement public, ne pourra plus faire l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquises, oriels, constructions en porte à faux dans la limite de 0,80 mètre de profondeur et avec une hauteur minimum de 3 mètres).

Par exception dans le présent règlement, l'emprise au sol des piscines ne sera pas comptabilisée dans le calcul des limitations d'emprises au sol des constructions.

## EMPRISES PUBLIQUES

1. Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces ouverts au public (qu'ils soient publics ou privés) affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, cycles, véhicules motorisés), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.
2. Les voies et emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

## ESPACE BOISE CLASSE

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, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou 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 prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement.

## ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entraînant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé.

## ESPACE DE PLEINE TERRE

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable ;
- Sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- Il peut recevoir des plantations.

## EXHAUSSEMENT DU SOL

Les exhaussements du sol sont des remblaiements de terrain qui peuvent être soumis à délivrance préalable d'autorisations d'urbanisme. Les exhaussements du sol dont la hauteur excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés doivent être précédés d'une déclaration préalable. Ces travaux sont soumis à un permis d'aménager, dès lors qu'ils sont situés en secteur sauvegardé, en site classé ou dans une réserve naturelle. Les exhaussements du sol sont également soumis à un permis d'aménager si leur hauteur excède deux mètres et qu'ils portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

Conformément aux dispositions du 1<sup>er</sup> de l'article R523-5 du code du patrimoine, les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m<sup>2</sup> et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètres doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région lorsqu'ils ne sont pas soumis à « permis de construire », à « permis d'aménager » ou à « déclaration préalable » en application du code de l'urbanisme et qu'ils ne sont pas précédés d'une étude d'impact en application de l'article L.122-1 du code de l'environnement.

## EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## FAITAGE

Le faitage est la ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées. Hors ouvrages divers (cheminées, antennes...), il s'agit du point le plus haut de la construction.

## FRONT BATI

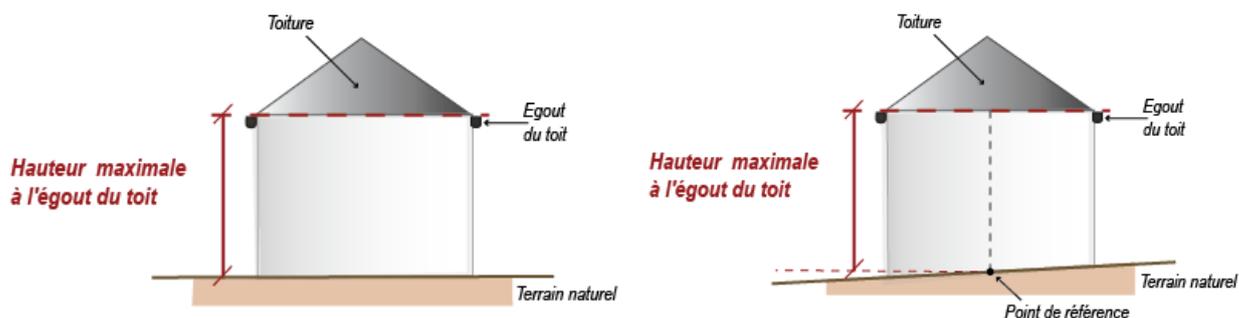
Ensemble constitué de bâtiments disposés en ordre continu (ou discontinu à faible distance les uns des autres) à l'alignement sur l'espace public ou suivant un léger recul, dont la qualité est de former globalement une paroi qui encadre la rue ou la place.

## GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

## HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT

1. La hauteur à l'égout du toit se mesure du sol au point le plus haut de la façade (espace de jonction entre façade et la toiture).
2. Le point de référence pour la hauteur sera au niveau du trottoir. Dans les zones soumises au règlement du PPRi, le point de référence sera la cote de référence définie dans le règlement du PPRi approuvé le 10/03/22.
3. Lorsque le sol ou la voie est en pente, la cote de hauteur de la construction est prise, sur la base d'un volume simple, à partir d'un point de référence situé à distance égale de chaque façade opposée.



## IMPASSE

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. Elle doit être praticable par les services de ramassage des ordures ménagères ainsi que par les services de secours incendie.

## INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

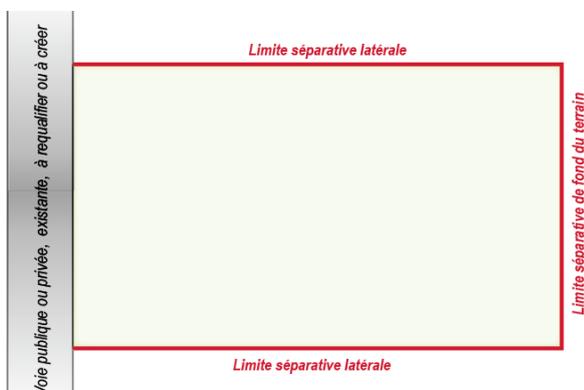
Ce sont des équipements ou installations qui, par leur nature, présentent, à un certain degré, un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

## PIGNON (VOIR FAÇADE)

En rapport avec la façade, le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

## LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

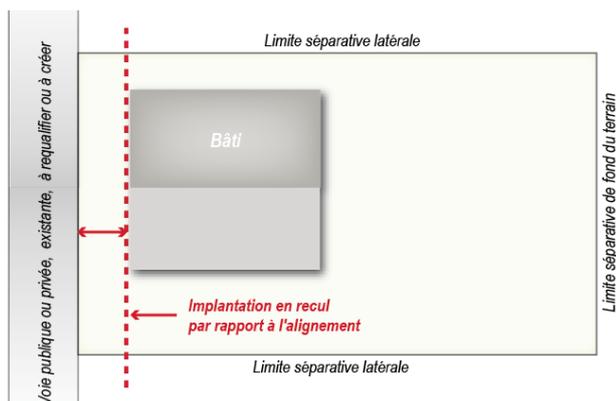


## OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'opération d'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence et constitue généralement une condition à respecter pour pouvoir construire au sein d'une zone à urbaniser identifiée au plan de zonage. Sont considérés comme des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

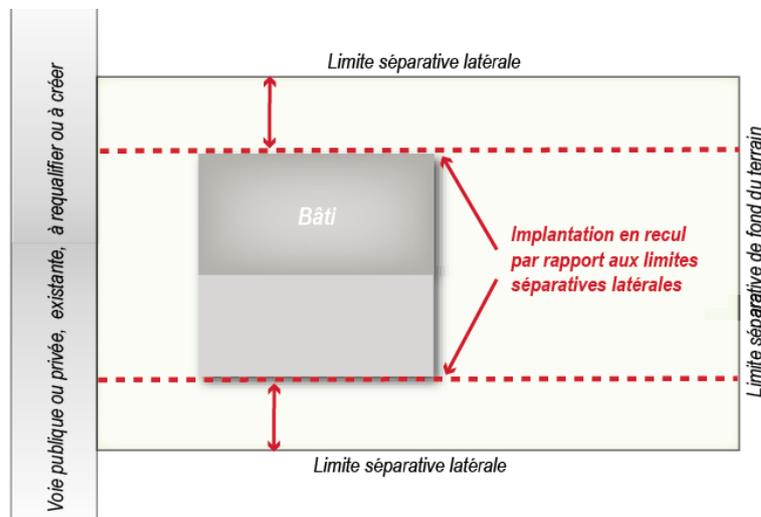
## RECU PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT (VOIR ALIGNEMENT)

1. Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.
2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique, de la voie ou d'un emplacement réservé.
3. Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords exclus) et ces emprises publiques ou voies.



## RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES (VOIR LIMITES SEPARATIVES)

1. Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction. Les balcons et les escaliers peuvent s'implanter dans le retrait, dans le respect des règles de vues (directes et indirectes).
2. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.
3. La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables aux façades d'une même construction.



## SECTEUR

Ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone du règlement graphique, certaines règles particulières.

## SERVITUDE DE PASSAGE

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue, ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds.

Le propriétaire du terrain enclavé (le fonds dominant) a alors le droit de passer sur le terrain de son voisin (le fonds servant) sous réserve de :

- Prendre le passage le plus court par rapport à la voie publique,
- Passer par l'endroit le moins dommageable pour le propriétaire du fonds servant,
- Verser au voisin une indemnité proportionnée au dommage occasionné par le passage (bruit ou tout autre préjudice).  
L'indemnité est déterminée à l'amiable ou par le juge du tribunal de grande instance.

Un terrain desservi par une servitude de passage obtenue conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil peut être constructible, sous conditions.

## SOL NATUREL (OU TERRAIN NATUREL)

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

## SURELEVATION

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant, notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure, ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

## SURFACE DE PLANCHER (CF CODE DE L'URBANISME)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

## SURPLOMB SUR LE DOMAINE PUBLIC

Le surplomb désigne la saillie que forment les membres, ornements ou moulures au-delà du nu des murs, comme par exemple les encorbellements, corniches, balcons ou appuis. Les « surplombs sur le domaine public » correspondent aux saillies surplombant le « domaine public ».

## TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

## TOITURE TERRASSE

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

## VOIE OU EMPRISE PUBLIQUES

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

## ZONE

Définie spatialement par le règlement graphique, une zone (UA, UB, UC...) est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.



**TITRE II | DISPOSITIONS GENERALES  
APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES  
URBAINES ET A URBANISER**

---

## ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

---

### ARTICLE A : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

---

#### 1/ CONDITION D'ACCES AUX VOIES ET VOIRIE :

Les règles sur les voies concernent les voies existantes et les voies à créer, publiques ou privées.

- **Règles générales :**

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.

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.

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.

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.

- **Règles particulières :**

**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.

**En secteur 1AU**, les intentions de voirie portées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs, doivent être respectées.

#### 2/ ACCESSIBILITE :

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.

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.

### ARTICLE B : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT.

---

#### 1/ ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2/ ASSAINISSEMENT :

##### Eaux usées domestiques et industrielles

- **Dispositions générales :**

Toute construction ou installation qui le nécessite devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

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.

▪ **Dispositions particulières :**

**En secteur UDd :**

- 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,

**En secteur UY :** un traitement complet des eaux usées industrielles sera imposé par l'autorité compétente avant rejet dans un milieu hydraulique superficiel.

**Eaux pluviales**

▪ **Dispositions générales :**

Toute construction ou installation devra garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. Le raccordement devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire.

En l'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales devra se faire, prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet.

Dans le cas où l'infiltration n'est pas suffisante et si les disponibilités foncières et les contraintes techniques le permettent, des ouvrages de régulations adaptées ou toutes autres techniques alternatives devront être programmés et intégrés de façon optimale au projet. La gestion des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement d'ensemble sera gérée par l'aménageur au moment de la conception du projet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués sont à la charge exclusive du propriétaire ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus selon des techniques alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...).

▪ **Dispositions particulières :**

**En secteur 1AU,** toute opération d'urbanisation devra tenir compte des contraintes inhérentes à l'imperméabilisation des sols, notamment pour le ruissellement.

**3/ RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET NUMERIQUE (FIBRE) :**

▪ **Dispositions générales :**

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 ou le renforcement des lignes aériennes existantes pourra être autorisé, dans la mesure où cette extension est compatible avec le réseau environnant immédiat.

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.

**4/ ORDURES MENAGERES :**

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.



# TITRE III | DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## PREAMBULE :

La zone UA correspond à l'ensemble urbain historique protégé. La majorité du bâti compris dans la zone présente un intérêt patrimonial.

La zone UA qui recouvre la partie agglomérée est principalement destinée à la construction en ordre continu ou semi-continu pour des logements, commerces et bureaux.

La zone UA est concernée par le périmètre de Site Patrimonial Remarquable en totalité. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières annexées au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

La zone UA est concernée par le risque inondation.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UA-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

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			

- **Conditions applicables aux sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Autres équipements recevant du public » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour une de ces sous-destinations sont autorisées à condition de ne pas produire de nuisances sonores, olfactives ou visuelles, ni de générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité.

- **Conditions applicables à la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont autorisées à condition de ne pas être affectées aux occupations suivantes :

- Terrains de camping et caravanning,
- Habitations légères de loisirs.

- **Conditions applicables à la sous-destination « Entrepôt » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- Etre nécessaire au fonctionnement d'une activité existante,
- Ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

Toutes constructions ou installations devront respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur.

## ARTICLE UA-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

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		

- **Conditions applicables aux « Affouillements et exhaussements de sols » :**

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone.

- **Conditions applicables aux « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol » :**

Les installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol sont autorisées au regard des enjeux patrimoniaux qui limitent fortement leur implantation sur toiture.

## ARTICLE UA-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

**Mixité sociale :** sans objet

**Mixité fonctionnelle :** En rez-de-chaussée des constructions situées le long des voies repérées sur le règlement graphique au titre des « linéaires actifs à préserver », le changement de destination des locaux actuellement dédiés aux activités commerciales autorise l'implantation de tous types d'activités économiques, commerciale et de services sous réserve d'être compatible avec l'habitat (artisanat et commerces de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau). La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » est également autorisée.

## ARTICLE UA-4 : SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

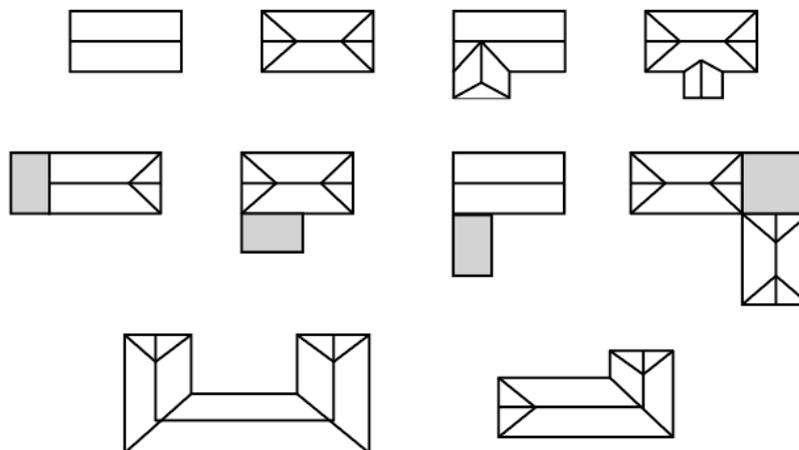
Au sein des Espaces Verts Protégés, suivant l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, inscrits au document graphique du règlement, sont autorisés aux conditions suivantes :

- 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 25m<sup>2</sup>
- Les aires de sports et loisirs,
- Les piscines non couvertes,
- Les aires de stationnement sous boisé (1 arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
- 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.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UA-5 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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.



*Exemples de volumes simples*

#### 1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

**En l'absence de ligne d'implantation**, les constructions seront implantées à l'alignement. Un recul peut toutefois être accepté ou imposé, dans la marge de 0 à 5 mètres :

- S'il se situe dans l'alignement de constructions existantes environnantes, assurant la continuité visuelle de façades successives,
- S'il permet de sauvegarder des arbres,
- Pour les ouvrages souterrains,
- S'il apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité,
- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères.

**Lorsqu'une ligne d'implantation est portée au plan de zonage**, les constructions seront implantées sur cette ligne. Un recul peut toutefois être accepté ou imposé, dans la marge de 0 à 5 mètres à partir de cette ligne :

- S'il se situe dans l'alignement de constructions existantes environnantes, assurant la continuité visuelle de façades successives,
- S'il permet de sauvegarder des arbres,
- Pour les ouvrages souterrains,
- S'il apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité,
- Pour les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères.

Les saillis de balcons (ouverts et non clos) et de toitures sont admises dans la limite de 1.50 mètre et du respect des gabarits de circulation s'il y a lieu.

Les encorbellements de façades pourront être admis s'ils participent à l'aspect architectural existant et s'ils ne portent pas atteinte à la sécurité publique, le cumul des saillies ne pouvant excéder 0.80 mètre pour la totalité des niveaux avec un maximum de 0.40 mètre par niveau.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées pour la reconstruction, à volume égal, après sinistre et la reconstitution à partir de documents historiques authentifiés.

## 2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

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.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour :

- Les annexes techniques des réseaux (notamment d'électricité ou de téléphone) et les locaux d'abris à conteneurs d'enlèvement des ordures ménagères,
- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, au jour de l'approbation du PLU,
- Les ouvrages souterrains,
- La reconstruction reprenant le gabarit existant au jour de l'approbation du PLU,
- Après sinistre, la reconstitution à partir de documents historiques authentifiés.

## 3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non réglementé

## 4/ EMPRISE AU SOL :

Non réglementé

## 5/ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 1) Limitation absolue de la hauteur des constructions

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. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points sont situés à plus de 1m 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 surface habitable en mansarde est considérée comme un étage plein.

## 2) Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées

- Dans la limite de la hauteur des façades ou de l'une des façades adjacentes lorsque celles-ci sont plus élevées,
- Dans la limite de quatre mètres pour les pignons implantés à l'alignement, avec application de la clause la plus favorable,
- Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les conditions techniques le nécessitent,
- L'aménagement, la restauration des constructions existantes, au jour de l'approbation du PLU,
- La reconstruction reprenant le gabarit existant au jour de l'approbation du PLU, après sinistre,
- La reconstruction à partir de documents historiques authentifiés.

**3) Lorsqu'une construction existante est démolie et remplacée ou est modifiée par surélévation**, une hauteur supérieure à l'existant avant démolition ou modification peut être interdite pour des raisons patrimoniales, esthétiques ou historiques ou pour préserver une perspective ou l'harmonie d'une continuité urbaine.

## ARTICLE UA-6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### 1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

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 dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable, voir pièce annexée au PLU.

#### ▪ Dispositions générales :

- 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.

#### ▪ Dispositions particulières :

Des exceptions aux dispositions générales pourront être autorisées pour les annexes de faible dimension (< 40 m<sup>2</sup>), 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.

### 2/ EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES :

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.

### 3/ CLOTURES :

Les clôtures doivent être conçues et disposées de façon à assurer la transparence aux écoulements des crues.

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.

La hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

#### **ARTICLE UA-7 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

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

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.

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.

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.

#### **ARTICLE UA-8 : STATIONNEMENT**

---

Il n'est pas fixé de règle minimale de stationnement.

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.

## **ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

---

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

## PREAMBULE :

La zone UB est principalement destinée à la construction en ordre continu ou semi-continu d'habitations, de commerces et de bureaux.

La zone UB est concernée par le périmètre de Site Patrimonial Remarquable. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières annexées au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

La zone UB est concernée par le risque inondation.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UB-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

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				

- **Conditions applicables aux sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Autres équipements recevant du public » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour une de ces sous-destinations sont autorisées à condition de ne pas produire de nuisances sonores, olfactives ou visuelles, ni de générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité.

- **Conditions applicables à la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont autorisées à condition de ne pas être affectées aux occupations suivantes :

- Terrains de camping et caravanning,
- Habitations légères de loisirs.

- **Conditions applicables à la sous-destination « Entrepôt » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- Etre nécessaire au fonctionnement d'une activité existante,
- Ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

Toutes constructions ou installations devront respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur.

## ARTICLE UB-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

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		

- **Conditions applicables aux « Affouillements et exhaussements de sols » :**

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone.

- **Conditions applicables aux « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol » :**

Les installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol sont autorisées au regard des enjeux patrimoniaux qui limitent fortement leur implantation sur toiture.

## ARTICLE UB-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

## ARTICLE UB-4 : SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

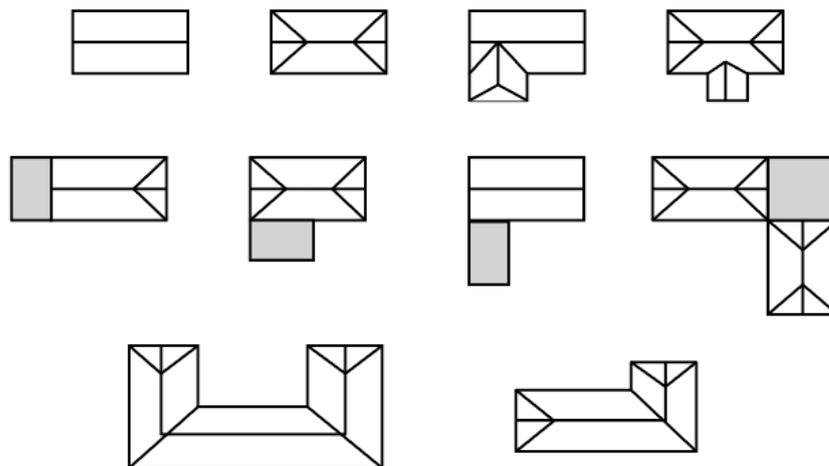
Au sein des Espaces Verts Protégés, suivant l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, inscrits au document graphique du règlement, sont autorisées aux conditions suivantes :

- 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 la surface existante à l'approbation de la révision du PLU,
- Les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3.50 mètre de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25m<sup>2</sup>
- Les aires de sports et loisirs,
- Les piscines non couvertes,
- Les aires de stationnement sous boisé (1 arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
- 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.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UB-5 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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.



Exemples de volumes simples

#### 1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

En l'absence de ligne d'implantation, les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement de la voie,
- Soit à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de toute voie.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à l'égout ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- Pour assurer une continuité architecturale avec les constructions existantes mitoyennes.

**Lorsqu'une ligne d'implantation est portée au plan de zonage**, les constructions seront implantées.

- Soit sur la ligne,
- Soit à une distance minimale de 5 mètres à partir de la ligne.

Toutefois, des implantations autres que celle définie ci-dessus sont possibles :

- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour des raisons de sécurité,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées pour la reconstruction, à volume égal, après sinistre et la reconstitution à partir de documents historiques authentifiés.

## **2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Les constructions doivent s'implanter :

- 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.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de ladite construction avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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.

## **3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :**

Non réglementé.

## **4/ EMPRISE AU SOL :**

Non réglementé.

## **5/ HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

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 :

- 11,00 m au faitage,
- 6 m à l'égout de toiture en pente,
- 7 m à l'acrotère de terrasse,

Une hauteur supérieure est admise :

- En cas d'accolement à une construction plus élevée,
- Pour l'extension d'une construction plus élevée que la hauteur fixée ci-dessus, dans la limite de la hauteur du bâtiment objet de l'extension,
- Dans la limite de quatre mètres supplémentaires lorsque les pignons sont implantés à l'alignement,
- Dans la limite de la moyenne des hauteurs des façades adjacentes lorsque celles-ci sont plus élevées, avec application de la clause la plus favorable,
- Pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles sont justifiées par des considérations techniques,
- Pour les ouvrages de faible emprise, telles que les souches de cheminée.

## ARTICLE UB-6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### 1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

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 dispositions du règlement du Site Patrimonial Remarquable.

#### ▪ Dispositions générales :

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 :

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.

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 exceptions aux dispositions générales pourront être autorisées pour les annexes de faible dimension (< 40 m<sup>2</sup>), 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.

### 2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

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.

### 3/ CLOTURES :

En zone inondable, les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux.

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.

Sur limite d'emprise publique, la clôture devra être composée de l'un ou de l'autre des dispositifs suivants :

- 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.

Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

Les prescriptions sur les matériaux et les murs de construction sont applicables aux clôtures.

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.

## **ARTICLE UB-7 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS 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 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu 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.

## **ARTICLE UB-8 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

Il n'est pas fixé de règle minimale de stationnement.

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 en application de la réglementation en vigueur.

## **ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

---

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

## PREAMBULE :

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

**La zone UC est concernée par le périmètre de Site Patrimonial Remarquable. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières annexées au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.**

La zone UC est concernée par le risque inondation.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UC-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

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			

- **Conditions applicables aux sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Autres équipements recevant du public » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour une de ces sous-destinations sont autorisées à condition de ne pas produire de nuisances sonores, olfactives ou visuelles, ni de générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité.

- **Conditions applicables à la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont autorisées à condition de ne pas être affectées aux occupations suivantes :

- Terrains de camping et caravanning,
- Habitations légères de loisirs.

Toutes constructions ou installations devront respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur.

## ARTICLE UC-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

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		

- **Conditions applicables aux « Affouillements et exhaussements de sols » :**

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone.

- **Conditions applicables aux « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol » :**

Les installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol sont autorisées au regard des enjeux patrimoniaux qui limitent fortement leur implantation sur toiture.

## ARTICLE UC-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

**Mixité sociale** : sans objet.

**Mixité fonctionnelle** : sans objet

## ARTICLE UC-4 : SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

---

Au sein des Espaces Verts Protégés, suivant l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, inscrits au document graphique du règlement, sont autorisées 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 la surface existante à l'approbation de la révision du PLU,
- Les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3.50 mètre de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25m<sup>2</sup>
- Les aires de sports et loisirs,
- Les piscines non couvertes,
- Les aires de stationnement sous boisé (1 arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
- Les aménagements précaires s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### ARTICLE UC-5 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

#### 1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

En l'absence de ligne d'implantation, les constructions doivent être implantées, à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de toute voie.

Lorsqu'une ligne d'implantation est portée au plan de zonage, les constructions seront implantées.

- Soit sur la ligne,
- Soit à une distance minimale de 5 mètres à partir de la ligne.

#### 2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

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.

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.

#### 3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non réglementé.

#### 4/ EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60%.

#### 5/ HAUTEUR :

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.

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.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 2 ci-dessus peuvent être acceptées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si des obligations s'imposent par leurs fonctions ou si des considérations techniques le justifient.
- Pour les travaux d'amélioration, de mises aux normes et de sécurité des immeubles existants dont la hauteur est supérieure à celle édictée au règlement.

## ARTICLE UC-6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

L'autorisation de construire peut-être refusée où 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.

#### ▪ Dispositions générales :

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 :

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.

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 exceptions aux dispositions générales pourront être autorisées pour les annexes de faible dimension (< 40 m<sup>2</sup>), 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.

### 2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

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.

### 3/ CLOTURES :

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.

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est 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.

En zone inondable, les clôtures ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux ....

#### Clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2,00 mètres.

#### 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 :

- 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.

Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

Les prescriptions sur les matériaux et les murs de construction sont applicables aux clôtures.

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.

## **ARTICLE UC-7 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS 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 15% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « pleine terre ».

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

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.

## **ARTICLE UC-8 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

### ▪ Règles générales :

- 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 m<sup>2</sup> de superficie,
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m<sup>2</sup>, 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.
  - >> 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 :
    - o 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,
    - o 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.
- **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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - Pour les constructions à usage artisanal : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

## ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

---

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

## PREAMBULE :

La zone UD est principalement destinée à la construction en ordre discontinu d'habitations, de commerces et de bureaux.

Il est notamment distingué :

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

La zone UD est concernée par le périmètre de Site Patrimonial Remarquable. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières annexées au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

La zone UD est concernée par le risque inondation.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UD-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

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			

<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont autorisées à condition de ne pas être affectées aux occupations suivantes :

- Terrains de camping et caravanning,
- Habitations légères de loisirs.

▪ **Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Autres équipements recevant du public » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour une de ces sous-destinations sont autorisées à condition de ne pas produire de nuisances sonores, olfactives ou visuelles, ni de générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité.

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Entrepôt » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis aux conditions cumulatives suivantes :

- Etre nécessaire au fonctionnement d'une activité existante,
- Ne pas générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité, ou des nuisances, pour leur environnement ou le voisinage.

Toutes constructions ou installations devront respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur.

## ARTICLE UD-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

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		

▪ **Conditions applicables aux « Affouillements et exhaussements de sols » :**

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone.

▪ **Conditions applicables aux « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol » :**

Les installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol sont autorisées au regard des enjeux patrimoniaux qui limitent fortement leur implantation sur toiture.

## ARTICLE UD-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

---

Sans objet.

## ARTICLE UD-4 : SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

---

Au sein des Espaces Verts Protégés, suivant l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, inscrits au document graphique du règlement, sont autorisées 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 la surface existante à l'approbation de la révision du PLU,
- Les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3.50 mètre de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25m<sup>2</sup>
- Les aires de sports et loisirs,
- Les piscines non couvertes,
- Les aires de stationnement sous boisé (1 arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
- 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.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### ARTICLE UD-5 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

#### 1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- **Règles générales :**

**En l'absence d'une ligne d'implantation**, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de toute voie.

Toutefois, des implantations autres que celle définie ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Lorsqu'une ligne d'implantation est portée au plan de zonage**, les constructions doivent être implantées sur la ligne ou à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la ligne.

Toutefois, des implantations autres que celle définie ci-dessus sont possibles :

- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour des raisons de sécurité,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées pour la reconstruction, à volume égal, après sinistre et la reconstitution à partir de documents historiques authentifiés.

- **Règles particulières :**

En bordure de rivières et ruisseaux, les constructions doivent être éloignées de plus de 10 mètres du bord des cours d'eau.

## 2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

### ▪ Règles générales :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative, à condition que la hauteur mesurée à l'égout du toit 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.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de ladite construction avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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.

## 3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

## 4/ EMPRISE AU SOL :

Dans les secteurs UD, l'emprise des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain.

Dans les secteurs UDa et UDD, l'emprise des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain.

## 5/ HAUTEUR :

La hauteur d'une construction ne peut excéder 6,00m à l'égout du toit.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées pour la reconstruction, à volume égal, après sinistre et la reconstitution à partir de documents historiques authentifiés.

## ARTICLE UD-6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### 1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

#### ▪ Dispositions générales :

L'autorisation de construire peut-être refusée où 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 bâtiments 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 exceptions aux dispositions générales pourront être autorisées pour les annexes de faible dimension (< 40 m<sup>2</sup>), 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.

## 2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

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.

## 3/ CLOTURES :

### Clôtures en limites séparatives :

La hauteur de la clôture ne peut excéder 2,00 mètres.

### 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 :

- 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.

Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

Les prescriptions sur les matériaux et les murs de construction sont applicables aux clôtures.

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.

Une disposition différente peut être acceptée ou imposée :

- 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.

## ARTICLE UD-7 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS 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, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs :

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.

## **ARTICLE UD-8 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

### ▪ Règles générales :

- 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 m<sup>2</sup> de superficie.
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m<sup>2</sup>, 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.

>> 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 :

- 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.

### ▪ 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

## **ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

---

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

## PREAMBULE :

La zone UE est principalement destinée aux équipements publics et privés, notamment les équipements scolaires, sportifs et culturels, administratifs, ainsi qu'aux activités liées à la santé.

Un secteur UEv est destiné à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Un secteur UEt est destiné aux activités touristiques et thermales.

**La zone UE est concernée par le périmètre de Site Patrimonial Remarquable. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières annexées au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.**

La zone UE est concernée par le risque inondation.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UE-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise avec limitations	Admise sans limitations
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
<b>Habitation</b>	Logement			
	Hébergement			
<b>Commerce et activités de service</b>	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			
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	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			
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

- **Conditions applicables aux sous-destinations « Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale », « Salles d'art et de spectacles », « Équipements sportifs » :**

Ces sous-destinations sont autorisées uniquement en zone UE.

- **Conditions applicables à la sous-destination « Logement » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises à condition d'être destinées aux logements de fonction, dans la limite d'un logement par établissement et d'une surface de plancher maximum de 120 m<sup>2</sup>.

- **Conditions applicables aux sous-destinations "Restauration", "Entrepôt" et "Bureau" :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour une de ces sous-destinations sont admises à condition d'être nécessaires au fonctionnement, à l'organisation ou au développement des services publics ou d'intérêt collectif et des établissements liés à l'exploitation de l'eau thermale/ au thermalisme, au bien-être et à la santé.

- **Conditions applicables à la destination « Hébergement hôtelier et touristique » :**

Cette sous-destination est autorisée uniquement 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 :

- 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.

Les locaux de gardiennage sont admis dans la limite d'un local par établissement et d'une surface de plancher maximum de 30 m<sup>2</sup>.

Toutes constructions ou installations devront respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur.

## ARTICLE UE-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

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		

- **Conditions applicables aux « Affouillements et exhaussements de sols » :**

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone.

- **Conditions applicables aux « Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage » :**

Les aires d'accueil des gens du voyage au sol sont admises à condition d'être situées en zone UEv.

- **Conditions applicables aux « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol » :**

Les installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol sont autorisées au regard des enjeux patrimoniaux qui limitent fortement leur implantation sur toiture.

## ARTICLE UE-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

---

Non règlementé.

## ARTICLE UE-4 : SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

---

Au sein des Espaces Verts Protégés, suivant l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, inscrits au document graphique du règlement, sont autorisées 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 la surface existante à l'approbation de la révision du PLU,
- Les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3.50 mètre de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25m<sup>2</sup>
- Les aires de sports et loisirs,
- Les piscines non couvertes,
- Les aires de stationnement sous boisé (1 arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
- 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.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### ARTICLE UE-5 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

#### 1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- **Règles générales :**

Les constructions doivent être implantées :

- 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 la voie/emprise publique.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de ladite construction avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Pour la reconstruction, à volume égal, après sinistre et la reconstitution à partir de documents historiques authentifiés.

#### 2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en limite séparative à condition que la hauteur mesurée à la sablière 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.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de ladite construction avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### 3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non règlementé.

## 4/ EMPRISE AU SOL :

Non règlementé

## 5/ HAUTEUR :

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.

La hauteur d'une construction ne peut excéder 9,00 m à l'égout du toit.

Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour l'extension d'une construction existante dans la limite de la hauteur du bâti existant.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées pour la reconstruction, à volume égal, après sinistre et la reconstitution à partir de documents historiques authentifiés.

## ARTICLE UE-6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### 1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé

### 2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

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.

### 3/ CLOTURES :

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.

La hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

## ARTICLE UE-7 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS 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 30% du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ».

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

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.

## ARTICLE UE-8 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

---

### ▪ Règles générales :

- 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.

### ▪ Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles :

- 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les restaurants : 1 place par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les établissements de soin, les cliniques, cures, foyers : 1 aire pour 5 chambres.

Ces règles ne s'appliquent pas au secteur des thermes (UEt) où il n'est pas fait obligation de créer des places de stationnement.

## ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

---

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II)

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

## PREAMBULE :

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

- **Secteur ULa** correspondant aux secteurs des hôtels du golf, nécessitant une réglementation adaptée à l'occupation du site,
- **Secteur ULg**, où peuvent se développer les aménagements destinés au golf.

La zone UL est concernée par le périmètre de Site Patrimonial Remarquable. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières annexées au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

La zone UL est concernée par le risque inondation.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UL-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

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			

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Logement » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises à condition d'être destinés :

- Soit aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou le gardiennage du site de tourisme et/ou loisirs concerné,
- Soit aux personnes dont la présence saisonnière est nécessaire pour assurer le fonctionnement ou l'animation du site de tourisme et/ou loisirs concerné.

▪ **Conditions applicables aux sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration » et « Bureau » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour une de ces sous-destinations sont admis à conditions d'être nécessaires à la création, au fonctionnement ou au développement du site d'activités et d'hébergements de tourisme et/ou loisirs considéré.

▪ **Conditions applicables à la destination « Hébergement hôtelier et touristique » :**

Dans les zones UL, les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition d'être réalisés sous la forme :

- D'aires de camping-caravaning,
- De parcs résidentiels de loisirs,
- D'habitations légères de loisirs.

Dans la zone ULa, les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour cette sous-destination sont admis à condition de ne pas être réalisés sous forme d'aires de camping-caravaning.

Toutes constructions ou installations devront respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur.

## ARTICLE UL-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

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		

▪ **Conditions applicables aux « Affouillements et exhaussements de sols » :**

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone.

▪ **Conditions applicables aux « Aménagement de parc d'attractions ou de golf » :**

Les aménagements liés au développement de golf sont admis uniquement en zone ULg, à condition de 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.

▪ **Conditions applicables aux « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol » :**

Les installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol sont autorisées au regard des enjeux patrimoniaux qui limitent fortement leur implantation sur toiture.

## ARTICLE UL-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

---

Non réglementé.

## ARTICLE UL-4 : SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

---

Au sein des Espaces Verts Protégés, suivant l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, inscrits au document graphique du règlement, sont autorisées 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 la surface existante à l'approbation de la révision du PLU,
- Les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3.50 mètre de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25m<sup>2</sup>
- Les aires de sports et loisirs,
- Les piscines non couvertes,
- Les aires de stationnement sous boisé (1 arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
- 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.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### ARTICLE UL-5 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

#### 1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

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

#### 2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

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, avec un minimum de 3 m.

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

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.

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.

#### 3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non réglementé.

#### 4/ EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder :

- En secteur UL : emprise maximale 20%
- En secteur ULa : emprise maximale 30%
- En secteur ULg : emprise maximale 0,1%

#### 5/ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

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.

En secteur UL et ULg, la hauteur d'une construction ne peut excéder 6,00 m à l'égout du toit.

## EN SECTEUR ULA, LA HAUTEUR MAXIMALE NE PEUT EXCÉDER 9,00 M A L'EGOUT DU TOIT.

Des hauteurs supérieures à celles résultant de l'application des paragraphes 1 à 2 ci-dessus peuvent être acceptées

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles sont justifiées par des considérations techniques,
- Pour l'extension d'une construction existante dans la limite de la hauteur du bâti existant,

## ARTICLE UL-6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### 1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Non réglementé.

### 2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

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.

### 3/ CLOTURES :

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.

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, ...).

Les murs de soubassement ne devront pas excéder 0,30 m.

Les portails pleins de plus de 1,50 m de haut sont interdits.

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.

La hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres.

## ARTICLE UL-7 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS 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 :

En zone UL et ULg, 70% minimum du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre ».

En zone ULa, 40% minimum du terrain d'assiette du projet doit être maintenue en « pleine terre »

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

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.

## ARTICLE UL-8 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

---

### ▪ Règles générales :

- 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.

### ▪ 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;

## ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

---

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II)

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

## PREAMBULE :

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.

**La zone UY est en partie concernée par le périmètre de Site Patrimonial Remarquable. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières annexées au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.**

La zone UY est concernée par le risque inondation.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE UY-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

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			

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Logement » :**

Les constructions et installations à destination de logement sont autorisées à condition :

- Qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées,
- Que les logements soient intégrés aux volumes bâtis de l'activité principale (sauf dispositions réglementaires particulières, comme par exemple sécurité...).

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Industrie » :**

Les constructions et installations à destination d'industrie sont uniquement autorisées en zone UY.

Toutes constructions ou installations devront respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur.

## ARTICLE UY-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

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		

▪ **Conditions applicables aux « Affouillements et exhaussements de sols » :**

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone.

▪ **Conditions applicables aux « Autres dépôts de matériaux ou matériels » :**

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité autorisée dans la zone et qu'elles soient masquées à la vue depuis les voies et emprises publiques, par la présence de constructions, et/ou de murs ou clôtures, et/ou de plantations denses et de haute tige dans l'unité foncière.

▪ **Conditions applicables aux « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol » :**

Les installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol sont autorisées au regard des enjeux patrimoniaux qui limitent fortement leur implantation sur toiture.

## ARTICLE UY-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

## ARTICLE UY-4 : SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

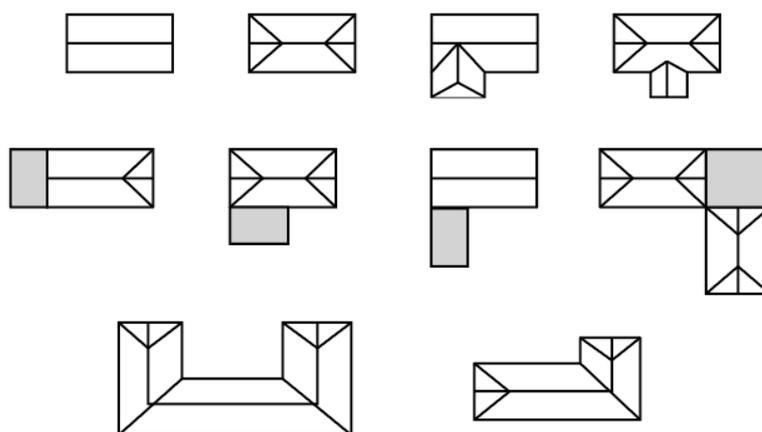
Au sein des Espaces Verts Protégés, suivant l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, inscrits au document graphique du règlement, sont autorisées aux conditions suivantes :

- 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 la surface existante à l'approbation de la révision du PLU,
- Les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3.50 mètre de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25m<sup>2</sup>
- Les aires de sports et loisirs,
- Les piscines non couvertes,
- Les aires de stationnement sous boisé (1 arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
- Les aménagements précaires s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE UY-5 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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.



*Exemples de volumes simples*

#### 1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

**En l'absence d'une ligne d'implantation**, 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.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Lorsqu'une ligne d'implantation est portée au plan de zonage**, les constructions doivent être implantées sur la ligne ou à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la ligne.

Toutefois, des implantations autres que celle définie ci-dessus sont possibles :

- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour des raisons de sécurité,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

## 2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions sont implantées soit :

- 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.

Si la limite séparative est un cours d'eau, les constructions sont implantées à 6 m au moins de la berge du cours d'eau.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents, peut être acceptée :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de ladite construction avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si des considérations techniques le justifient.

## 3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non réglementé.

## 4/ EMPRISE AU SOL :

L'emprise maximale des constructions est limitée à 60%.

## 5/ HAUTEUR :

La hauteur d'une construction ne peut excéder 9 mètres à la sablière ou à l'acrotère et 12,00 m au faîtage.

La limite de hauteur ne s'applique pas aux ouvrages ponctuels tels que ventilations, cheminées, extracteurs.

# ARTICLE UY-6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

## 1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage. Les matériaux devront se rapprocher de ceux utilisés traditionnellement.

Les enduits doivent être de ton clair. Les pignons aveugles en limite séparative, ainsi que toutes les façades devront être traitées enduites.

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.

Les bardages de bois lazuré à claire-voie ou non peuvent être autorisés.

Les bardages métalliques doivent être prélaqués.

Les toitures :

- 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.

Coloration :

Les installations doivent être de couleur clair, blanc cassé ou sable, ou de ton bois ; les couleurs de bardages de tons vifs ou métallisés sont interdites. Les couleurs trop voyantes ne sont pas autorisées.

## 2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

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.

### 3/ CLOTURES :

La hauteur des clôtures devra être comprise entre 1,20 m et 2,00 m.

Elle sera composée :

- 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.

Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (de type tressages de bois, treillis plastifiés, bâches...).

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.

## ARTICLE UY-7 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

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

Au moins 15% de la superficie totale du terrain doit être conservée ou aménagée en espaces verts de pleine terre.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre. 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.

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.

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques.

## ARTICLE UY-8 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

---

### ▪ Règles générales :

- 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.
- Il sera réalisé 1 aire de stationnement deux-roues, motorisés ou non.

### ▪ Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles :

- Pour les constructions à usage de commerce, de bureau ou de services : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les hôtels : 2 aires de stationnement pour 3 chambres ;
- Pour les bars, restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Pour les bars et restaurants installés dans le même bâtiment qu'un hôtel : 1 aire pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Pour les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les industries : 1 place par 500m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les entrepôts : 1 place par 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

---

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).



# TITRE IV | DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER (AU)

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

## PREAMBULE :

La zone 1AU correspond aux zones ouvertes à une urbanisation multifonctionnelle.

**Toute urbanisation et toutes constructions sont conditionnées au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.**

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1AU-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

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			

- **Conditions applicables aux sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Autres équipements recevant du public » :**

Les constructions nouvelles, les extensions et les changements de destination des constructions existantes pour une de ces sous-destinations sont autorisées à condition de ne pas produire de nuisances sonores, olfactives ou visuelles, ni de générer ou accroître un risque relatif à la sécurité ou la salubrité.

## ARTICLE 1AU-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

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		

- **Conditions applicables aux « Affouillements et exhaussements de sols » :**

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- Soit à des fouilles archéologiques,
- Soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction,
- Soit à la mise en œuvre de mesures de conservation, de compensation ou de restauration environnementale.

- **Conditions applicables aux « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol » :**

Les installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol sont autorisées au regard des enjeux patrimoniaux qui limitent fortement leur implantation sur toiture.

## ARTICLE 1AU-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

**Mixité sociale** : sans objet

## ARTICLE 1AU-4 : SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Au sein des Espaces Verts Protégés, suivant l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, inscrits au document graphique du règlement, sont autorisées 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 la surface existante à l'approbation de la révision du PLU,
- Les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3.50 mètre de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25m<sup>2</sup>
- Les aires de sports et loisirs,
- Les piscines non couvertes,
- Les aires de stationnement sous boisé (1 arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
- Les aménagements précaires s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 1AU-5 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

- **Règles générales :**

**En l'absence d'une ligne d'implantation**, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'alignement de toute voie.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à la sablière ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

**Lorsqu'une ligne d'implantation est portée au plan de zonage**, les constructions doivent être implantées sur la ligne ou à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la ligne.

Toutefois, des implantations autres que celle définie ci-dessus sont possibles :

- Pour les annexes d'une hauteur inférieure à 3,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas d'une toiture terrasse,
- Pour des raisons de sécurité,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- **Règles particulières :**

En bordure de rivières et ruisseaux, les constructions doivent être éloignées de plus de 6,00 mètres du bord des cours d'eau.

#### 2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

- **Règles générales :**

Les constructions doivent s'implanter :

- 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.

- **Règles particulières :**

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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.

#### 3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non réglementé.

#### 4/ EMPRISE AU SOL :

L'emprise des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain.

## 5/ HAUTEUR :

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.

## ARTICLE 1AU-6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### 1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

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 faitage 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.

##### ▪ Dispositions particulières :

Des exceptions aux dispositions générales pourront être autorisées pour les annexes de faible dimension (< 40 m<sup>2</sup>), 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.

#### Menuiseries extérieures :

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.

Les rez-de-chaussée surélevés 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.

## 2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

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.

## 3/ CLOTURES :

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.

La hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres. Une hauteur supérieure peut toutefois être acceptée si elle est justifiée par des considérations techniques.

#### En façade sur rue

Sont interdites :

- 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

Sont autorisées notamment :

- 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.

#### En limite séparative

Les haies vives seules ou en doublage d'une clôture doivent être privilégiées.

## ARTICLE 1AU-7 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

#### Les abords des constructions et espaces verts :

40% de la parcelle devra être conservé en espace de pleine terre.

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.

## Les obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre et les espaces libres. 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.

## **ARTICLE 1AU-8 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

### ▪ Règles générales :

- 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 m<sup>2</sup> de superficie.
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble d'une surface de plancher de plus de 1000 m<sup>2</sup>, 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.

>> 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 :

- 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.

### ▪ Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles :

Les normes de stationnement sont les suivantes :

- 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ÉQUIPEMENT ET RESEAUX**

---

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUJ

## PREAMBULE :

La zone 1AUJ est destinée à accueillir les installations liées aux activités industrielles et artisanales.

**Toute urbanisation et toutes constructions sont conditionnées au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies dans le Plan Local d'Urbanisme.**

La zone 1AUJ est en partie concernée par le périmètre de Site Patrimonial Remarquable. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières annexées au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

La zone 1AUJ est concernée par le risque inondation.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE 1AUJ-1 : DESTINATION ET SOUS DESTINATION INTERDITES, ADMISES OU SOUMISES A CONDITIONS

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			

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Logement » :**

Les constructions et installations à destination de logement sont autorisées à condition :

- Qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées,
- Que les logements soient intégrés aux volumes bâtis de l'activité principale (sauf dispositions réglementaires particulières, comme par exemple sécurité...).

Toutes constructions ou installations devront respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur.

## ARTICLE 1AUY-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

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		

▪ **Conditions applicables aux « Affouillements et exhaussements de sols » :**

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone.

▪ **Conditions applicables aux « Autres dépôts de matériaux ou matériels » :**

Les aires de dépôt et de stockage sont admises à condition qu'elles soient directement liées à l'activité autorisée dans la zone et qu'elles soient masquées à la vue depuis les voies et emprises publiques, par la présence de constructions, et/ou de murs ou clôtures, et/ou de plantations denses et de haute tige dans l'unité foncière.

▪ **Conditions applicables aux « Installation de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol » :**

Les installations de panneaux solaires ou photovoltaïques au sol sont autorisées au regard des enjeux patrimoniaux qui limitent fortement leur implantation sur toiture.

## ARTICLE 1AUY-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Non réglementé.

## ARTICLE 1AUY-4 : SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

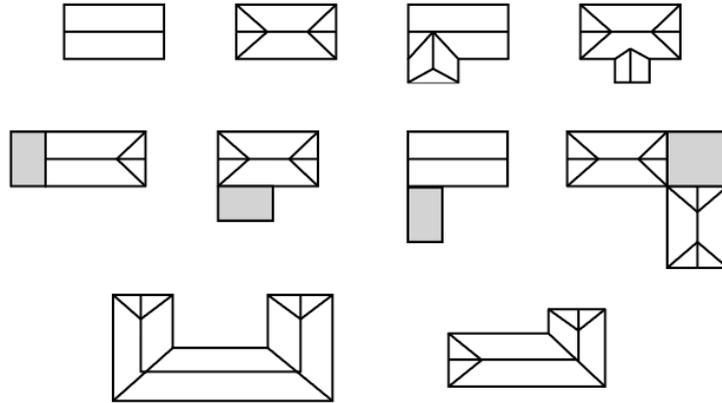
Au sein des Espaces Verts Protégés, suivant l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, inscrits au document graphique du règlement, sont autorisées aux conditions suivantes :

- 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 la surface existante à l'approbation de la révision du PLU,
- Les abris de jardin, garage, n'excédant pas 3.50 mètre de hauteur, et sur une surface équivalente au plus à 25m<sup>2</sup>
- Les aires de sports et loisirs,
- Les piscines non couvertes,
- Les aires de stationnement sous boisé (1 arbre de haute tige pour 80 m<sup>2</sup>),
- Les aménagements précaires s'ils ne sont pas susceptibles d'apporter des nuisances durables à la végétation.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE 1AU5-5 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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.



Exemples de volumes simples

#### 1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

**En l'absence d'une ligne d'implantation**, 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.

Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour des raisons de sécurité le long de la voirie,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Lorsqu'une ligne d'implantation est portée au plan de zonage**, les constructions doivent être implantées sur la ligne ou à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la ligne.

Toutefois, des implantations autres que celle définie ci-dessus sont possibles :

- Pour des raisons de sécurité,
- Pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### 2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

Les constructions sont implantées soit :

- 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.

Si la limite séparative est un cours d'eau, les constructions sont implantées à 15 m au moins de la berge du cours d'eau.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents, peut être acceptée :

- Pour les extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de ladite construction avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si des considérations techniques le justifient.

#### 3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

Non réglementé.

## 4/ EMPRISE AU SOL :

L'emprise maximale des constructions est limitée à 60%.

## 5/ HAUTEUR :

La hauteur d'une construction ne peut excéder 9 mètres à la sablière ou à l'acrotère et 12,00 m au faîtage.

La limite de hauteur ne s'applique pas aux ouvrages ponctuels tels que ventilations, cheminées, extracteurs.

# ARTICLE 1AUY-6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

## 1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume en harmonie avec le paysage. Les matériaux devront se rapprocher de ceux utilisés traditionnellement.

Les enduits doivent être de ton clair. Les pignons aveugles en limite séparative, ainsi que toutes les façades devront être traitées enduites.

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.

Les bardages de bois lazuré à claire-voie ou non peuvent être autorisés.  
Les bardages métalliques doivent être prélaqués.

Les toitures :

- 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.

Coloration :

Les installations doivent être de couleur clair, blanc cassé ou sable, ou de ton bois ; les couleurs de bardages de tons vifs ou métallisés sont interdites. Les couleurs trop voyantes ne sont pas autorisées.

## 2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

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.

## 3/ CLOTURES :

La hauteur des clôtures devra être comprise entre 1,20 m et 2,00 m.

Elle sera composée :

- 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.

Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (de type tressages de bois, treillis plastifiés, bâches...).

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.

## ARTICLE 1AUY-7 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

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

Au moins 15% de la superficie totale du terrain doit être conservée ou aménagée en espaces verts de pleine terre.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnement à l'air libre. 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.

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.

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visibles des voies publiques.

## ARTICLE 1AUY-8 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

---

### ▪ Règles générales :

- 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.
- Il sera réalisé 1 aire de stationnement deux-roues, motorisés ou non.

### ▪ Obligations minimales pour le stationnement des véhicules automobiles

- Pour les constructions à usage de commerce, de bureau ou de services : 1 place par tranche de 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les hôtels : 2 aires de stationnement pour 3 chambres ;
- Pour les bars, restaurants : 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Pour les bars et restaurants installés dans le même bâtiment qu'un hôtel : 1 aire pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ;
- Pour les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle : 1 place par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les industries : 1 place par 500m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Pour les entrepôts : 1 place par 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

---

Voir les dispositions générales applicables aux zones urbaines et à urbaniser (Titre II).

**TITRE V : DISPOSITIONS GENERALES  
APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET  
AGRICOLES**

---

## ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

---

### **ARTICLE A : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

#### **1/ CONDITION D'ACCES AUX VOIES ET VOIRIE :**

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....

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.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

En dehors des périmètres d'agglomération délimités en application du Code de la Route, aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 933 sans la consultation de l'Unité Territoriale Départementale à Orthez (antenne du Conseil Départemental).

### **ARTICLE B : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION**

---

#### **1/. ALIMENTATION EN EAU POTABLE :**

Toute construction qui le requiert doit être raccordée au réseau public d'eau potable, sauf local de stockage ou local annexe.

#### **2/. ASSAINISSEMENT :**

##### **Eaux usées :**

L'assainissement autonome individuel est admis, conformément aux prescriptions édictées dans les annexes et sera déterminé en fonction de la pente du terrain et de l'aptitude du sol à infiltrer les eaux.

Des sondages, levés de plans réalisés sur le site permettront de compléter éventuellement les données fournies par les cartes.

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

##### **Eaux pluviales :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement public. En l'absence de ce réseau, toute construction ou installation sera assainie par un dispositif autonome, conforme à la réglementation en vigueur et qui permette le raccordement ultérieur au réseau public.

Le rejet des eaux usées au réseau d'eau pluvial est interdit.

#### **3/. RESEAUX ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE :**

Lorsque le projet le prévoit, le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, fibre, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain.

#### **4/. ORDURES MENAGERES :**

Sans objet.

## **ARTICLE C : EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL**

---

Sans objet.

## **ARTICLE D : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER**

---

### Les abords des constructions et espaces verts :

Les terrains classés "espace boisé classé" sont soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme : coupes et abattage soumis à autorisation.

A l'intérieur des parcs et espaces verts à conserver inscrits au document graphique du règlement, la végétation arborée existante doit être conservée ou régénérée : le défrichage peut être autorisé à condition de conserver les sujets situés sur les espaces non occupés et en partie sur les aires de stationnement.

Les alignements d'arbres figurés au plan sont à maintenir ou à créer. La suppression ponctuelle d'arbres d'alignement devra être justifiée par une opération publique le nécessitant, ou l'aménagement ou la création du passage d'une voie nouvelle en raccordement.

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

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel doivent être préservés.



# TITRE VI | DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## PREAMBULE :

La zone A correspond à la 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. Il est distingué :

- **Les secteurs Ay1, Ay2** : secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), où les extensions à usage d'habitation et les extensions / constructions nouvelles à usage d'activités autres qu'agricoles peuvent être autorisées sous conditions afin de permettre le développement ou le maintien des activités existantes.

La zone A est concernée par le périmètre de Site Patrimonial Remarquable. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières annexées au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

La zone A est concernée par le risque inondation.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE A-1 : DESTINATION 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			

<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Exploitation agricole » :**

Les bâtiments et installations à caractère fonctionnel, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement sont autorisés, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations de transformation de la production issue de l'exploitation et de vente sur place sont autorisées à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme.

▪ **Conditions applicables à la destination « Habitation » :**

En **zone A**, seules sont admises :

**1 / Les habitations des personnes sont autorisées à condition** qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité, et à proximité immédiate du corps de ferme :

- À 50 mètres maximum,
- Lorsque le logement est justifié par une activité d'élevage relevant de la réglementation des installations classées, il peut s'implanter à l'intérieur du périmètre de protection généré par le bâtiment relevant de l'ICPE,
- Dans les deux cas cette distance peut être dépassée sous réserve de justifier dûment de contraintes techniques liées aux nécessités de raccordement à la voirie ou aux réseaux existant, à la topographie, à la nature du sol pour l'assainissement autonome ou aux risques naturels et technologiques.

>> Des distances supérieures à 50 m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons :

- De contraintes techniques liées aux nécessités de raccordement à la voirie ou aux réseaux existants, à la topographie, à la nature des sols pour l'assainissement autonomes ou aux risques naturels et technologiques.
- De voisinage, notamment d'incompatibilité entre un type d'exploitation et une résidence qui ne serait pas occupée par un exploitant agricole.

**2 / L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées**, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante, sans dépasser 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (existant + extension), et sans engendrer la création d'un nouveau logement.

**3 / La réalisation d'annexes (garage, abris, ...) à une habitation existante est autorisée à condition** qu'elles soient limitées à 3 annexes par habitation et qu'elles respectent les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol prescrites aux articles suivants.

**4 / Le changement de destination des constructions existantes à condition** que le bâtiment soit identifié dans le document graphique de règlement et à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

En **zone Ay1 et Ay2**, seules sont admises l'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante, sans dépasser 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (existant + extension), et sans engendrer la création d'un nouveau logement.

▪ **Conditions applicables à la destination « Artisanat et commerce de détail » :**

En **secteur Ay1 et Ay2 uniquement**, les constructions à destination d'activité artisanale y compris par changement de destination ou extension sont admises aux conditions suivantes :

- S'insérer dans l'environnement et d'être compatibles avec le maintien du caractère agricole de la zone
- Etre liées et nécessaires à la poursuite de l'activité en place,
- L'emprise au sol des futurs bâtiments ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU sur le terrain concerné.

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Hébergement hôtelier et touristique » :**

Cette sous-destination est admise dans le cadre des changements de destination des bâtiments existants repérés au plan de zonage.

▪ **Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Équipements sportifs » :**

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes pour une de ces sous-destinations sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées.

Toutes constructions ou installations devront respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur.

## ARTICLE A-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

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		

▪ **Conditions applicables à l'occupation « Affouillements et exhaussements de sols » :**

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- Soit à des fouilles archéologiques,
- Soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction,
- Soit à la mise en œuvre de mesures de conservation, de compensation ou de restauration environnementale.

## ARTICLE A-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

## ARTICLE A-4 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

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.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE A-5 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ 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.

Des dispositions différentes peuvent être acceptées pour la reconstruction, à volume égal, après sinistre et la reconstitution à partir de documents historiques authentifiés.

#### 2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

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.

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.

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.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents, peut être acceptée,

- Pour la reconstruction, à volume égal, après sinistre et la reconstitution à partir de documents historiques authentifiés.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si des considérations techniques le justifient.
- Pour assurer la continuité par accollement ou extension avec des constructions existantes.

#### 3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

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.

Cette distance peut toutefois être augmentée :

- 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.

#### 4/ EMPRISE AU SOL :

**En zone A**, l'emprise au sol des annexes d'habitations (non compté les piscines) ne doit pas dépasser 50 m<sup>2</sup> de d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation du PLU.

**En secteurs Ay1 / Ay2** l'emprise des constructions neuves est limitée à 30% de l'unité foncière.

#### 5/ 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 d'un mètre en-dessous de la cote de la sablière n'est pas pris en compte.

La hauteur des habitations peut être limitée 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.
4. Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées :
  - Si elles sont justifiées par des considérations techniques,
  - Pour la reconstruction, à volume égal, après sinistre et la reconstitution à partir de documents historiques authentifiés.

## **ARTICLE A-6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

---

### **1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :**

L'autorisation de construire ou de lotir 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, comme indiqué en annexe au présent règlement 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.

#### L'aspect des hangars :

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 tons tel que beige, brun ou vert ; le métal naturel brillant est interdit, le blanc et les couleurs vives sont interdits.

### **2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :**

Non réglementé.

### **3/ CLOTURES :**

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.

## **ARTICLE A-7 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

---

Voir les dispositions générales applicables aux zones naturelles et agricoles (Titre V).

## **ARTICLE A-8 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## TITRE VII | DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## PREAMBULE :

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. La zone N correspond à la zone naturelle stricte, dans laquelle toute construction est interdite. Toutefois il est distingué

- **Un secteur Nj** : pour les jardins collectifs.
- **Un 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.
- **Deux secteurs Nt (Nt1 et Nt2)** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), destiné à de l'hébergement touristique insolite.
- **Un secteur Ny** : secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), où les extensions et les constructions nouvelles à usage d'activité peuvent être autorisées sous conditions afin de permettre l'évolution d'une activité existante.

La zone N est concernée par le périmètre de Site Patrimonial Remarquable. Il convient de se référer aux dispositions réglementaires particulières annexées au PLU afin de compléter la lecture du présent règlement.

La zone N est concernée par le risque inondation.

## USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

### ARTICLE N-1 : DESTINATION 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			

<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

**> Dans la zone N uniquement :**

▪ **Conditions applicables à la sous-destination « Exploitation agricole » :**

Dans l'ensemble de la zone N, les constructions destinées à l'exploitation agricole, au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole visées à l'article R 151-23 1° du code de l'urbanisme, sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation forestière.

Les constructions et installations de transformation de la production issue de l'exploitation et de vente sur place sont également autorisées à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme et sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation forestière.

▪ **Conditions applicables à la destination « Habitation » :**

**1 / Les habitations des personnes sont autorisées à condition** qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité, et à proximité immédiate du corps de ferme :

- A 50 mètres maximum,
- Lorsque le logement est justifié par une activité d'élevage relevant de la réglementation des installations classées, il peut s'implanter à l'intérieur du périmètre de protection généré par le bâtiment relevant de l'ICPE,
- Dans les deux cas cette distance peut être dépassée sous réserve de justifier dûment de contraintes techniques liées aux nécessités de raccordement à la voirie ou aux réseaux existant, à la topographie, à la nature du sol pour l'assainissement autonome ou aux risques naturels et technologiques.

>> Des distances supérieures à 50 m peuvent être autorisées ou imposées pour des raisons :

- De contraintes techniques liées aux nécessités de raccordement à la voirie ou aux réseaux existants, à la topographie, à la nature des sols pour l'assainissement autonomes ou aux risques naturels et technologiques.
- De voisinage, notamment d'incompatibilité entre un type d'exploitation et une résidence qui ne serait pas occupée par un exploitant agricole.

**2 / L'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées**, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante, sans dépasser 250 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale (existant + extension), et sans engendrer la création d'un nouveau logement.

**3 / La réalisation d'annexes (garage, abris, ...) à une habitation existante est autorisée à condition** qu'elles soient limitées à 3 annexes par habitation et qu'elles respectent les règles d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol prescrites aux articles suivants.

**4 / Le changement de destination des constructions existantes à condition** que le bâtiment soit identifié dans le document graphique de règlement et à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

▪ **Conditions applicables aux sous-destinations « Restauration » et « Hébergement hôtelier et touristique » :**

Ces sous-destinations sont uniquement admises dans le cadre des changements de destination de bâtiments existants repérés au plan de zonage.

▪ **Conditions applicables aux sous-destinations « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et « Équipements sportifs » :**

Les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes pour cette sous-destination sont admises à condition de ne pas être incompatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

### > Dans la zone NL uniquement :

Seuls sont admis les constructions, installations et aménagements des sous-destinations "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés", et "Équipements sportifs" qui sont destinés à la création ou au fonctionnement :

- D'aires de sports et de loisirs de plein-air,
- De locaux de taille limitée et intégrés à l'environnement, nécessaires à l'organisation des activités de sports et loisirs (tel que pour le stockage de matériel, l'accueil du public, l'animation et la surveillance du site...),
- D'aires de stationnement et d'ouvrages ou installations légères (appontements, mobilier ...) permettant d'accueillir et de canaliser la fréquentation des sites,
- De cheminements piétons, cycles ou équestres,
- De voies et réseaux publics ou d'intérêt collectif, permettant le raccordement des sites aux réseaux existants, leur desserte générale ou la gestion des eaux pluviales.

Ces constructions, installations et aménagements sont admis à condition :

- De ne pas compromettre la sauvegarde des espaces naturels, des sites archéologiques potentiels ou avérés, et des paysages,
- De limiter au maximum les espaces imperméabilisés (bitumés ou bétonnés), dès lors qu'ils ne répondent pas à un impératif de sécurité ou de stabilité.

### > Dans les zones Nt1 et Nt2 uniquement :

Seuls sont admis :

- **Les constructions, installations et aménagements liés à l'« Hébergement hôtelier et touristique » sous les formes suivantes :**
  - Terrains de camping caravanning,
  - Parcs résidentiels de loisirs,
  - Habitations légères de loisirs
- **Les constructions à destination d'hébergement touristique de type écologique sont admises aux conditions suivantes :**
  - Le nombre de constructions est limité à 6 sur le secteur Nt1 et à 5 sur le secteur Nt2,
  - Les constructions doivent s'insérer dans l'environnement et être compatibles avec le maintien du caractère naturel ou forestier de la zone
  - L'emprise au sol des constructions indiquées à l'article N5 doit être respectée

> **Dans le secteur Ny uniquement**, les constructions suivantes sont admises à condition de s'insérer dans l'environnement et d'être compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone

- Les extensions de constructions à destination de logement, à condition d'être limitée à 30% de la surface de plancher totale existante à la date d'approbation du PLU, ou 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale sur le terrain.
- Les constructions à destination d'activité artisanale y compris par changement de destination ou extension aux conditions suivantes :
  - Etre liées et nécessaires à la poursuite de l'activité en place,
  - L'emprise au sol des futurs bâtiments ne doit pas dépasser 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU sur le terrain concerné.

Toutes constructions ou installations devront respecter les prescriptions des Plans de Préventions des Risques en vigueur.

## ARTICLE N-2 : USAGE, AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES

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		

▪ **Conditions applicables aux « Affouillements et exhaussements de sols » :**

Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés, sous réserve que ces travaux soient indispensables aux constructions, usages et activités autorisées dans la zone.

Ils sont également admis lorsqu'ils sont nécessaires :

- Soit à des fouilles archéologiques,
- Soit à la protection contre les risques naturels ou technologiques ou à leur réduction,
- Soit à la mise en œuvre de mesures de conservation, de compensation ou de restauration environnementale.

▪ **Conditions applicables aux « Aménagement de terrain à destination de jardins familiaux et jardins partagés » :**

En zone Nj, sont autorisées les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement des jardins familiaux.

## ARTICLE N-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

## ARTICLE N-4 : SECTEURS ET SITES DE PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

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.

## CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE N-5 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :

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

Des dispositions différentes peuvent être acceptées :

- 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.).

En secteur Nj, les cabanes de jardin sont implantées en un des angles de chaque lot.

#### 2/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :

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 à 3 m peuvent être édifiées en limite.

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.

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.

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents, peut être acceptée,

- Pour la reconstruction, à volume égal, après sinistre et la reconstitution à partir de documents historiques authentifiés.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si des considérations techniques le justifient.
- Pour assurer la continuité par accollement ou extension avec des constructions existantes.

Des dispositions complémentaires en secteur Nj : les cabanes de jardin sont implantées en un des angles de chaque lot.

#### 3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN :

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.

Cette distance peut toutefois être augmentée :

- 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.

#### 4/ EMPRISE AU SOL :

- **En zone N** : l'emprise au sol des annexes d'habitations (non compté les piscines), ne doit pas dépasser 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation du PLU.
- **En secteur Nj** : les cabanes de jardin ne doivent pas dépasser 4 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- **En secteur NL** : emprise maximale de 10%
- **En secteur Nt1** : emprise au sol limitée à 35m<sup>2</sup> par construction et 210 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale
- **En secteur Nt2** : emprise au sol limitée à 15m<sup>2</sup> par construction nouvelle sans pouvoir excéder 75 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale. Pour la construction existante, une seule extension est autorisée dans la limite de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol total.
- **En secteur Ny** : emprise maximale de 25%

## 5/ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS :

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 (défini par l'autorité administrative).
2. 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.

3. 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.
4. Dispositions particulières :
  - 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

## ARTICLE N-6 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

### 1/ ASPECTS DES CONSTRUCTIONS :

L'autorisation de construire ou de lotir 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, comme indiqué en annexe au présent règlement 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.

#### L'aspect des hangars :

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 tons tels que beige, brun ou vert ; le métal naturel brillant est interdit, le blanc et les couleurs vives sont interdits.

### 2/ PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Non réglementé.

### 3/ CLOTURES :

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.

## ARTICLE N-7 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

Voir les dispositions générales applicables aux zones naturelles et agricoles (Titre V).

## ARTICLE N-8 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

---

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**altereo**  
éveilleurs d'intelligences environnementales®

**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](mailto:toulouse@altereo.fr)