



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ARUDY

PIECE 4 : REGLEMENT

PIECE 4.B : REGLEMENT ECRIT

PROJET DE PLU ARRETE LE 27 JANVIER 2025

(EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.153-14 ET L.153-15 DU CODE DE L'URBANISME)

APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 22 SEPTEMBRE 2025

(EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.153-21 ET L.153-22 DU CODE DE L'URBANISME)

REVISION DU PLAN LOCAL D’URBANISME DE LA COMMUNE D’ARUDY

COMMUNE D’ARUDY
PIECE 4 : REGLEMENT ECRIT

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
0	1 ^{ère} version	CMS		AVRIL 2024
1	2 ^{ème} version post séminaire	CMS		SEPTEMBRE 2024
2	Version définitive	VGR-CMS	CMS	Janvier 2025
3	Pour l’approbation	CMS		Juin / Septembre 2025
ARTELIA HELIOPARC – 2 AVENUE PIERRE ANGOT – CS 8011 – 64053 PAU CEDEX 9				

SOMMAIRE

A.	DISPOSITIONS GENERALES	18
B.	LEXIQUE	30
C.	ANNEXE – PALETTE DE COULEURS	42
D.	ANNEXE – SERVICE DEPARTEMENTAL D’INCENDIE ET DE SECOURS	46
E.	DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE.....	56
	ZONE UA.....	58
	SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	60
	ARTICLE UA-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	60
	ARTICLE UA-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	61
	SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	62
	ARTICLE UA-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.	62
	ARTICLE UA-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	64
	4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	64
	4.2 Clôtures.....	65
	4.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	66
	ARTICLE UA-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	66
	5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	66
	5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres, de plantations, d’aire de jeux et de loisirs	67
	ARTICLE UA-6 : STATIONNEMENT.....	67

SECTION 3- EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX..... 68

ARTICLE UA-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 68

ARTICLE UA-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX 68

8.1 Eau potable 68

8.2 Eaux usées..... 68

8.3 Eaux pluviales..... 69

8.4 Autres réseaux 69

8.5 Défense incendie..... 69

8.6 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES..... 69

8.7 Récupération des eaux pluviales 69

ZONE UAI..... 70

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ..... 72

ARTICLE UAI-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS 72

ARTICLE UAI-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE 73

SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE..... 74

ARTICLE UAI-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 74

ARTICLE UAI-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE..... 76

4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions 76

4.2 Clôtures..... 77

4.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales 78

ARTICLE UAI-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS..... 78

5.3 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables 78

5.4 Obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres, de plantations, d’aire de jeux et de loisirs 78

ARTICLE UAI-6 : STATIONNEMENT	79
SECTION 3- EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX.....	80
ARTICLE UAI-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	80
ARTICLE UAI-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	80
8.1 Eau potable	80
8.2 Eaux usées.....	80
8.3 Eaux pluviales.....	80
8.4 Autres réseaux	81
8.5 Défense incendie	81
8.6 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	81
8.7 Récupération des eaux pluviales	81
ZONE UB.....	82
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	84
ARTICLE UB-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	84
ARTICLE UB-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	85
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	86
ARTICLE UB-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .	86
ARTICLE UB-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVI	89
RONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE	89
4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	89
4.2 Clôtures.....	90
4.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	91
ARTICLE UB-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	92
5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	92

5.2	Obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres, de plantations, d’aire de jeux et de loisirs	92
ARTICLE UB-6 : STATIONNEMENT		93
SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX		95
ARTICLE UB-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES		95
ARTICLE UB-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....		95
8.1	Eau potable	95
8.2	Eaux usées.....	95
8.3	Eaux pluviales.....	96
8.4	Autres réseaux	96
8.5	Défense incendie.....	96
8.6	Obligations imposées en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	96
8.7	Récupération des eaux pluviales	96
ZONE UBI.....		98
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....		100
ARTICLE UBI-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS		100
ARTICLE UBI-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE		101
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....		102
ARTICLE UBI-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS		102
ARTICLE UBI-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....		104
4.2	Clôtures.....	105
4.3	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	106
ARTICLE UBI-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....		106

5.1	Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	106
5.2	Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs	107
ARTICLE UBI-6 : STATIONNEMENT		107
SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX		109
ARTICLE UBI-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES		109
ARTICLE UBI-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....		109
8.1	Eau potable	109
8.2	Eaux usées.....	109
8.3	Eaux pluviales.....	110
8.4	Autres réseaux	110
8.5	Défense incendie	110
8.6	OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.....	110
8.7	Récupération des eaux pluviales	110
ZONE UC.....		112
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....		114
ARTICLE UC-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS		114
ARTICLE UC-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE		115
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....		116
ARTICLE UC-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS		116
ARTICLE UC-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....		118
4.1	Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	118
4.2	Clôtures.....	120
4.3	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	121

ARTICLE UC-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	122
5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	122
5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres, de plantations, d’aire de jeux et de loisirs	122
ARTICLE UC-6 : STATIONNEMENT	123
SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	125
ARTICLE UC-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	125
ARTICLE UC-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	125
8.1 Eau potable	125
8.2 Eaux usées.....	125
8.3 Eaux pluviales.....	126
8.4 Autres réseaux	126
8.5 Défense incendie.....	126
8.6 Obligations imposées en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	126
8.7 Récupération des eaux pluviales	126
ZONE UCI.....	128
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	130
ARTICLE UCI-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	130
ARTICLE UCI-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	131
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	132
ARTICLE UCI-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	132
ARTICLE UCI-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	134
4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	134
4.2 Clôtures.....	135

4.3	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	136
ARTICLE UCI-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS..... 136		
5.1	Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	136
5.2	Obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres, de plantations, d’aire de jeux et de loisirs	136
ARTICLE UCI-6 : STATIONNEMENT 137		
SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 138		
ARTICLE UCI-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES..... 138		
ARTICLE UCI-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX..... 138		
8.1	Eau potable	138
8.2	Eaux usées.....	138
8.3	Eaux pluviales.....	139
8.4	Autres réseaux	139
8.5	Défense incendie	139
8.6	Obligations imposées en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	139
8.7	Récupération des eaux pluviales	139
ZONE UE / UEI 140		
SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ..... 142		
ARTICLE UE-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS 142		
ARTICLE UE-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE..... 143		
SECTION 2- CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE..... 144		
ARTICLE UE-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 144		
ARTICLE UE-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE..... 144		
4.1	Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	144

4.2	Clôtures.....	144
4.3	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	145
ARTICLE UE-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....		146
5.1	Obligation imposées en matiere de surfaces non impermabilisees ou eco-amenageables.....	146
5.2	Obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres, de plantations, d’aire de jeux et de loisirs	146
ARTICLE UE-6 : STATIONNEMENT		147
EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX		148
ARTICLE UE-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....		148
ARTICLE UE-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....		148
8.1	Eau potable	148
8.2	Eaux usées.....	148
8.3	Eaux pluviales.....	149
8.4	Autres réseaux	149
8.5	Défense incendie.....	149
8.6	Obligations imposées en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	149
8.7	Récupération des eaux pluviales	149
ZONE UY.....		150
SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....		152
ARTICLE UY-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS		152
ARTICLE UY-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE		153
SECTION 2- CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....		154
ARTICLE UY-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS		154
ARTICLE UY-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....		155

4.1	Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	155
4.2	Clôtures.....	156
4.3	Obligations imposées en matière de performances energetiques et environnementales	157
ARTICLE UY-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....		157
5.1	Obligation imposées en matiere de surfaces non impermabilisees ou eco-amenageables.....	157
5.2	Obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres, de plantations, d’aire de jeux et de loisirs	158
ARTICLE UY-6 : STATIONNEMENT		158
SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX		160
ARTICLE UY-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....		160
ARTICLE UY-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....		160
8.1	Eau potable	160
8.2	Eaux usées.....	160
8.3	Eaux pluviales.....	161
8.4	Autres réseaux	161
8.5	Défense incendie.....	161
8.6	Obligations imposées en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	161
8.7	Récupération des eaux pluviales	161
ZONE AU.....		162
SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....		164
ARTICLE AU-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS		164
ARTICLE AU-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE		165
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....		166
ARTICLE AU-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....		166
3.1	Emprise au sol des constructions	166

3.2	Hauteur maximale des constructions	166
3.4	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	167
3.5	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	168
ARTICLE AU-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....		168
4.1	Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	169
4.2	Clôtures.....	170
4.3	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	171
ARTICLE AU-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....		171
5.1	Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	171
5.2	Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aire de jeux et de loisirs	171
ARTICLE AU-6 : STATIONNEMENT.....		172
SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX		174
ARTICLE AU-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES		174
ARTICLE AU-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX		174
8.1	Eau potable	174
8.2	Eaux usées.....	174
8.3	Eaux pluviales.....	174
8.4	Autres réseaux	175
8.5	Défense incendie.....	175
8.6	Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	175
8.7	Récupération des eaux pluviales	175
ZONE AUM		176
SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....		178

ARTICLE AUM-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	178
ARTICLE AU-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	179
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	180
ARTICLE AU-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	180
3.1 Emprise au sol des constructions	180
3.2 Hauteur maximale des constructions	180
3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	180
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	181
ARTICLE AU-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	182
4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	182
4.2 Clôtures.....	183
4.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	184
ARTICLE AU-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	185
5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	185
5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres, de plantations, d’aire de jeux et de loisirs	185
ARTICLE AU-6 : STATIONNEMENT.....	185
SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	188
ARTICLE AU-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	188
ARTICLE AU-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	188
8.1 Eau potable	188
8.2 Eaux usées.....	188
8.3 Eaux pluviales.....	189
8.4 Autres réseaux	189
8.5 Défense incendie.....	189

8.6	Obligations imposées en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	189
8.7	Récupération des eaux pluviales	189
ZONE AUY.....		190
SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....		192
ARTICLE AUY-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS		192
ARTICLE AUY-2 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE		193
SECTION 2- CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....		194
ARTICLE AUY-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS		194
ARTICLE AUY-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....		195
4.1	Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	195
4.2	Clôtures.....	196
4.3	Obligations imposées en matière de performances energetiques et environnementales	196
ARTICLE AUY-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....		197
5.1	Obligation imposées en matiere de surfaces non impermabilisees ou eco-amenageables.....	197
5.2	Obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres, de plantations, d’aire de jeux et de loisirs	197
ARTICLE AUY-6 : STATIONNEMENT		198
SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX		200
ARTICLE AUY-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES		200
ARTICLE AUY-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX		200
8.1	Eau potable	200
8.2	Eaux usées.....	200
8.3	Eaux pluviales.....	201

8.4	Autres réseaux	201
8.5	Défense incendie.....	201
8.6	Obligations imposées en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	201
8.7	Récupération des eaux pluviales	201
ZONE A		202
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....		204
ARTICLE A-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS		204
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....		206
ARTICLE A-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .		206
3.1	Emprise au sol des constructions	206
3.2	Hauteur maximale des constructions	206
3.3	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	206
3.4	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	207
ARTICLE A-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....		208
4.1	Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	208
4.2	Clôtures.....	209
4.3	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	210
ARTICLE A-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....		211
5.1	Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	211
5.2	Obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres, de plantations, d’aire de jeux et de loisirs	211
ARTICLE A-6 : STATIONNEMENT		212

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	213
ARTICLE A-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES.....	213
ARTICLE A-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	213
8.1 Eau potable	213
8.2 Eaux usées.....	213
8.3 Eaux pluviales.....	214
8.4 Autres réseaux	214
8.5 Défense incendie.....	214
8.6 Obligations imposées en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques.....	214
8.7 Récupération des eaux pluviales	214
ZONE N.....	216
SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ.....	218
ARTICLE N-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS	218
SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	222
ARTICLE N-3 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .	222
3.1 Emprise au sol des constructions	222
3.2 Hauteur maximale des constructions	223
3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	224
3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	224
ARTICLE N-4 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	226
4.1 Aspect extérieur, façades et toiture des constructions	226
4.2 Clôtures.....	227
4.3 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	228

ARTICLE N-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS..... 228

5.1 Obligations imposées en matière de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables 228

5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d’espaces libres, de plantations, d’aire de jeux et de loisirs 229

ARTICLE N-6 : STATIONNEMENT 230

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 231

ARTICLE N-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES 231

ARTICLE N-8 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX..... 231

8.1 Eau potable 231

8.2 Eaux usées..... 231

8.3 Eaux pluviales..... 232

8.4 Autres réseaux 232

8.5 Défense incendie..... 232

8.6 Obligations imposées en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques..... 232

8.7 Récupération des eaux pluviales 233

Envoyé en préfecture le 24/09/2025

Reçu en préfecture le 24/09/2025

Publié le



ID : 064-216400622-20250922-D_2025_044-DE

A. DISPOSITIONS GENERALES

Envoyé en préfecture le 24/09/2025

Reçu en préfecture le 24/09/2025

Publié le



ID : 064-216400622-20250922-D_2025_044-DE

ARTICLE 1. CHAMP D'APPLICATION ET PORTEE GENERALE DU DOCUMENT

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Arudy. Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Article 2.1 - Opposabilité :

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions ou aménagements même ceux dispensés de permis de construire ou de déclaration préalable.

Article 2.2 - Lien de conformité du règlement :

Les constructions, travaux, affectations des sols doivent être conformes aux dispositions du règlement.

Article 2.3 - Dérogations et adaptations mineures :

Au titre des articles L152-3 à L152-6-4 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune adaptation mineure ou dérogation autre que celles prévues par le code de l'urbanisme.

Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Les règles du PLU se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU :

- Article R. 111-2 : « 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 ».
- Article R. 111-4 : « 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 ».
- Article R111-25 : « 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 R. 111-26 : « 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 R. 111-27 : « 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 ».

Aménagement et protection de la loi montagne

- Article L122-5 : L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Le principe de continuité s'apprécie au regard des caractéristiques locales de l'habitat traditionnel, des constructions implantées et de l'existence de voies et réseaux.

- Article L122-7 : I.- Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.

En l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel après accord de la chambre d'agriculture et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante.

II.- Dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale comportant une étude mentionnée au I du présent article, la carte communale peut comporter une étude, établie dans les conditions mentionnées au premier alinéa du même I, relative à la réalisation d'ouvrages de production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique installés sur le sol en discontinuité de l'urbanisation existante. La carte communale délimite alors les secteurs où les constructions sont autorisées dans le respect des conclusions de cette étude.

III.- Dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, dans les conditions définies au 4° de l'article L. 111-4 et à l'article L. 111-5, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10.

- **Préservation des espaces naturels, paysages et milieux caractéristiques (Articles L122-9 à L122-14)**
- Article L122-9 : Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.
- Article L122-10 : Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, en particulier les terres qui se situent dans les fonds de vallée, sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition.
- Article L122-11 : Peuvent être autorisés dans les espaces définis à l'article L. 122-10 :
 - 1° Les constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières ;
 - 2° Les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée ;

3° La restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments limités de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard et lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière. L'autorisation est délivrée par l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Lorsque les chalets d'alpage ou bâtiments d'estive, existants ou anciens, ne sont pas desservis par les voies et réseaux, ou lorsqu'ils sont desservis par des voies qui ne sont pas utilisables en période hivernale, l'autorisation, qui ne peut être qu'expresse, est subordonnée à l'institution, par l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur la déclaration préalable, d'une servitude administrative, publiée au fichier immobilier, interdisant l'utilisation du bâtiment en période hivernale ou limitant son usage pour tenir compte de l'absence de réseaux. Cette servitude précise que la commune est libérée de l'obligation d'assurer la desserte du bâtiment par les réseaux et équipements publics. Lorsque le terrain n'est pas desservi par une voie carrossable, la servitude rappelle l'interdiction de circulation des véhicules à moteur édictée par l'article L. 362-1 du code de l'environnement.

Autres législations

Se superposent aux règles de PLU, les effets du Code Civil, du Code Rural, du Code de l'Environnement, du Code Forestier, du Code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, du Code de la Construction et de l'Habitation, etc. Ainsi, même si certains articles du règlement du PLU ne sont pas renseignés, les autorisations sont soumises notamment aux législations citées ci-dessus et doivent respecter leurs prescriptions.

Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L. 151-43 et R. 151-51 à R151-53 du Code de l'Urbanisme sont annexées au présent PLU.

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété et d'usage du sol, instituées par l'autorité publique dans un but d'intérêt général.

Réseau de Transport d'Electricité – RTE

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

S'agissant des postes de transformations, l'ensemble des règles édictées (hauteur et types de clôtures, le coefficient de pleine terre, l'aspect extérieur des constructions, la performance énergétique et environnementales des constructions, les conditions de desserte des terrains par la voie publique, desserte par les réseaux, implantations par rapport aux voies privées ou publiques, implantation par rapport aux limites séparatives, les aires de stationnement, les espaces libres etc...) ne s'appliquent pas.

ARTICLE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX SOUMIS OU NON AUX DIVERSES AUTORISATIONS ET AUX DECLARATIONS PREALABLES

- Article L421-1 : Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire. Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis.
- Article L421-2 : Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager.

- Article L421-3 : Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'une déclaration préalable de démolition lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les zones délimitées par la servitude AC1 relative aux monuments historiques.
- Article L421-4 : Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux, y compris ceux mentionnés à l'article 40 de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable.

Ce décret arrête également la liste des cas dans lesquels il est fait exception à l'obligation de déclaration préalable à laquelle sont soumises les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit ainsi que dans tout espace boisé identifié en application des articles L. 113-1, L. 151-19 ou L. 151-23 ou classé en application de l'article L. 113-1.

- Article L421-5 : Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :
 - a) De leur très faible importance ;
 - b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
 - c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ou que la préservation de leur confidentialité est nécessaire pour la sauvegarde des intérêts de la défense nationale ;
 - d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation ;
 - e) De leur nature et de leur implantation en mer, sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer.
 - Article 421-6 : Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.
- Le permis de démolir peut-être refuser ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.

Edification des clôtures

Les clôtures doivent être précédées de la délivrance d'une déclaration préalable lorsqu'elles sont situées dans un secteur relevant d'une protection particulière définie par le code de l'urbanisme ou dans un secteur où il a été décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

- Article 421-9 : Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme. Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :
 - 1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;

- 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 122-12 ;
- 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;
- 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- 5° Lorsque la construction a été réalisée sans qu'aucun permis de construire n'ait été obtenu alors que celui-ci était requis ;
- 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement ;
- 7° Lorsque la construction a été réalisée sans consignation de la somme prescrite par l'autorisation d'urbanisme.

Travaux sur bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Ensemble bâtis

Par dérogation prévue à l'article R.151-21 du code l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées au présent règlement sont appréciées au regard de chacun des lots.

ARTICLE 4. ELEMENTS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR, A REQUALIFIER

Il est rappelé qu'au titre de l'article R421-17-1 du code de l'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante.

Le règlement graphique identifie :

- Les éléments de patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Les éléments de paysage (patrimoine bâti et ensemble remarquable) à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, il est rappelé :

- Qu'au titre de l'article R421-23 du code de l'urbanisme, doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.
- Qu'au titre de l'article R421-28 du code de l'urbanisme, doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par le plan local d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L.151-23.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LINEAIRES BOISES ET ESPACES BOISES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME**

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par des plantations équivalentes d'essence locale ou adaptée au changement climatique (sur la base de 1 pour 1 minimum).

Lorsque des alignements végétaux sont identifiés le long d'un chemin ou d'un cours d'eau, les effets réglementaires du PLU s'appliquent sur les deux rives du chemin ou du cours d'eau dès lors qu'ils sont longés par des linéaires.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES HUMIDES IDENTIFIEES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs de zones humides identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment : les affouillements et exhaussements des sols, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers, la création de plans d'eau artificiels et l'imperméabilisation des sols. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des milieux présents.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ENSEMBLES REMARQUABLES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Toutes constructions ou aménagements réalisés dans l'emprise des ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, devront être conçus de façon à préserver au mieux les caractéristiques majeures de ces ensembles :

- Maintien de l'équilibre entre masses bâties et masses non bâties,
- Préservation du patrimoine végétal arboré selon un principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement.

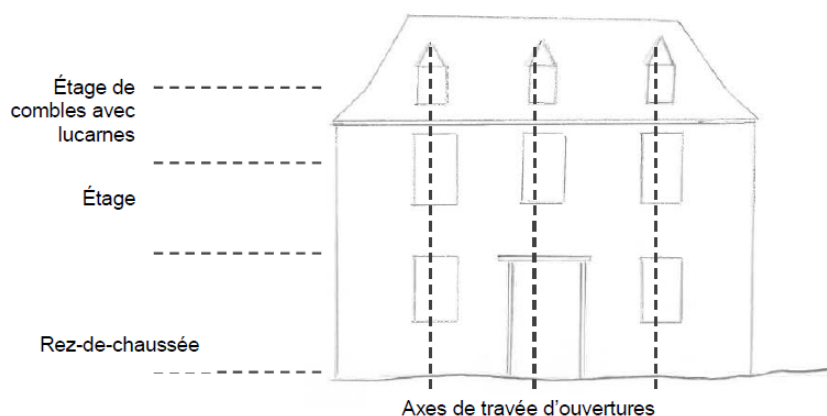
DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du CU est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

L'entretien, la restauration et la modification des éléments de patrimoine bâti recensés devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques de l'élément de patrimoine bâti identifié, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine.

En outre, pour les constructions, il faudra respecter la composition et l'ordonnancement général des façades.

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travées et par les formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.



ARTICLE 5. DEFINITION DES DESTINATION ET SOUS-DESTINATIONS

Chaque destination et sous-destination fait l’objet d’une définition dans le cadre de l’arrêté du 10 novembre 2016 modifié par l’arrêté du 22 mars 2023 « définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu » :

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle
	Cinéma
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
Équipements d'intérêt collectif et de 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
	Lieux de culte
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

ARTICLE 6. PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Conformément à l'article R.111-4 du code de l'urbanisme, tout 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.

Il est rappelé qu'en application de l'article R425-31 du code de l'urbanisme, lorsque le projet entre dans le champ d'application de l'article 4 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, le dossier joint à la demande de permis comprend les pièces exigées à l'article 8 de ce décret. La décision ne peut intervenir avant que le préfet de région ait statué, dans les conditions prévues à l'article 18 de ce décret sur les prescriptions d'archéologie préventive. Dans le cas où le préfet de région a imposé des prescriptions, les travaux de construction ou d'aménagement ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions.

Les travaux mentionnés à l'article R523-5 du Code du Patrimoine doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du même service.

ARTICLE 7. RISQUE INONDATION

PPRI

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol sont soumises au respect des dispositions du PPRI annexé au présent PLU. Il se cumule au règlement du document d'urbanisme.

Etude hydraulique

Un zonage spécifique a été mis en place au sein du présent PLU pour limiter les secteurs à risques au-delà du PPRI. Il découle des données issues de l'étude hydraulique du Gave d'Ossau menée en 2021-2023 par le bureau d'études ISL Ingénierie mandaté par le Gémapien (CCVO), pour donner suite aux inondations survenues en 2018 et 2019.

ARTICLE 8. RISQUE RETRAIT-GONFLEMENTS DES SOLS ARGILEUX

Certains secteurs de la commune sont classés en zone d'exposition faible ou moyenne au retrait-gonflement des argiles. Les projets devront respecter la réglementation qui s'y applique.

ARTICLE 9. SEISME

La commune est classée en zone de risque sismique moyenne (niveau 4). A ce titre, les constructions devront respecter les règles antisismiques prévues par la loi.

ARTICLE 10. FEUX DE FORÊT

La commune est concernée par des risques de feux de forêt. Les propriétaires doivent respecter les obligations légales en matière de débroussaillage.

ARTICLE 11 : OAP THEMATIQUE « EQUIPEMENT COMMERCIAL, ARTISANAL ET LOGISTIQUE »

Les occupations et utilisations de sols autorisées dans les zones devront être compatibles avec les dispositions émises dans l'OAP thématique équipement commercial, artisanal et logistique intégrée dans les orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Envoyé en préfecture le 24/09/2025

Reçu en préfecture le 24/09/2025

Publié le



ID : 064-216400622-20250922-D_2025_044-DE

B. LEXIQUE

Envoyé en préfecture le 24/09/2025

Reçu en préfecture le 24/09/2025

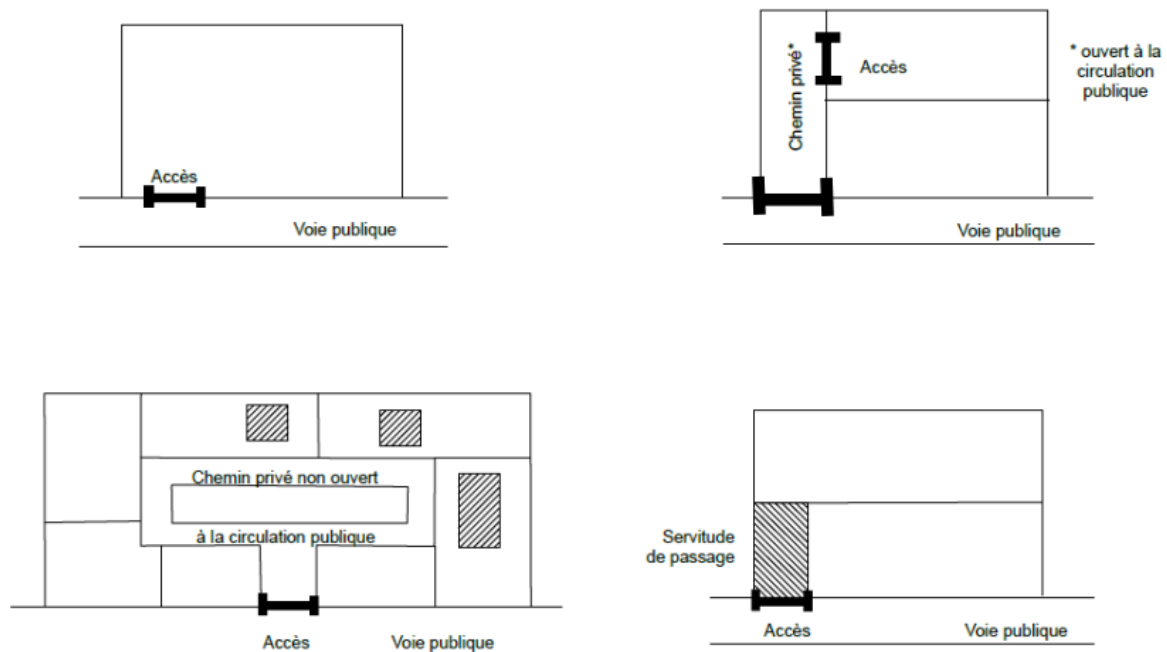
Publié le



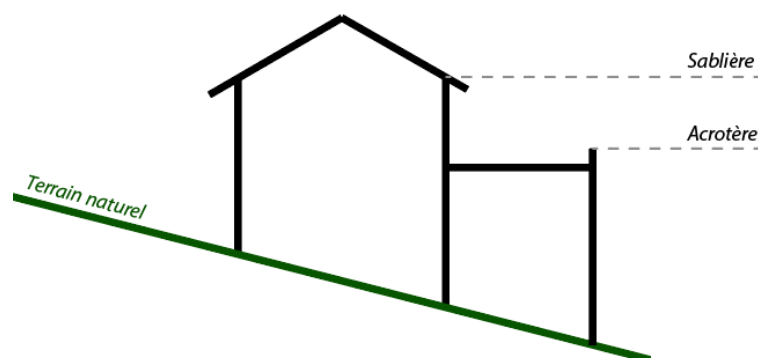
ID : 064-216400622-20250922-D_2025_044-DE

Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur un fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (bande de terrain, servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

**Acrotère :**

Elément de façade située au-dessus de la toiture terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps plein ou à claire-voie.

**Annexe :**

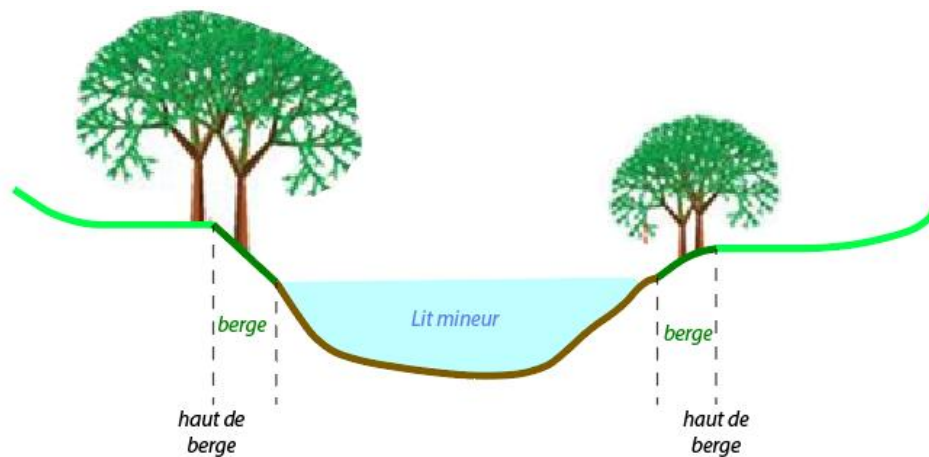
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. 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.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Berge :

Bord permanent d'un cours d'eau formés par les terrains situés à droite et à gauche de celui-ci, qui délimitent le lit mineur et fréquemment soumis au débordement et à l'érosion du courant.

**Changement de destination :**

Il consiste à donner à un bâtiment existant une des cinq destinations définies à l'article R.151-27 du code de l'urbanisme différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Précision : Le changement de destination s'apprécie uniquement sur le local principal : les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal. Les changements de sous-destinations au sein d'une même destination ne sont pas soumis à contrôle sauf quand ce changement s'accompagne de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment

Construction :

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

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et achevée ou en cours d'achèvement avant l'approbation du PLU. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cours d'eau :

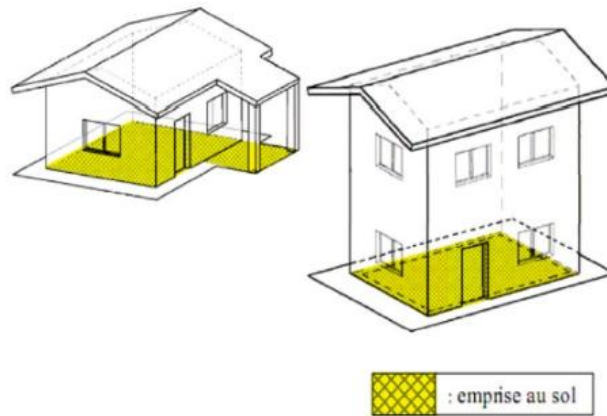
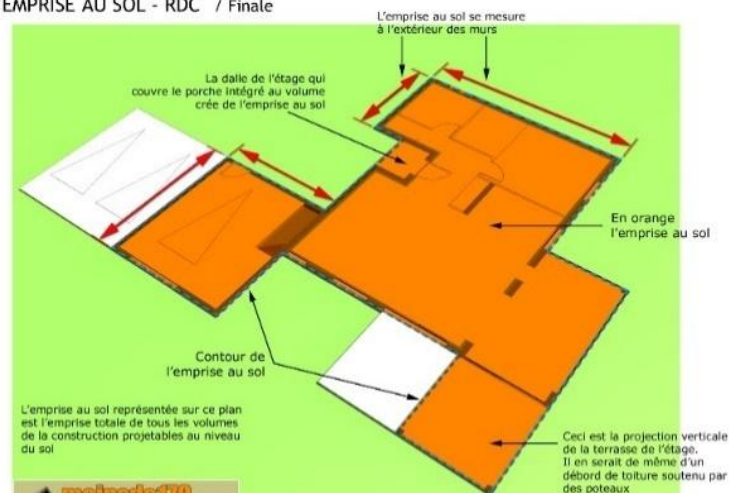
Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales.

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 dans la limite de 0,60 m.

Les piscines non couvertes ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol de même que toutes constructions dont la hauteur au-dessus du terrain naturel n'excède pas 0,60 m (dalles, terrasses, accès et parking non couvert par exemple).

Le coefficient d'emprise au sol correspond au rapport (en %) de la surface d'emprise au sol sur la surface du terrain d'assiette du projet.

**#1. L'EMPRISE AU SOL - RDC / Finale****Equipements et ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics**

Cette notion comprend les six sous-destinations prévues à l'article R151-28 du code de l'urbanisme (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) ainsi que les installations et ouvrages relevant d'un intérêt général et destinés à répondre à un besoin collectif de la population, qu'il soit géré par une personne publique ou privée (transformateur électrique, bassin écrêteur, bache, mobilier urbain, etc.).

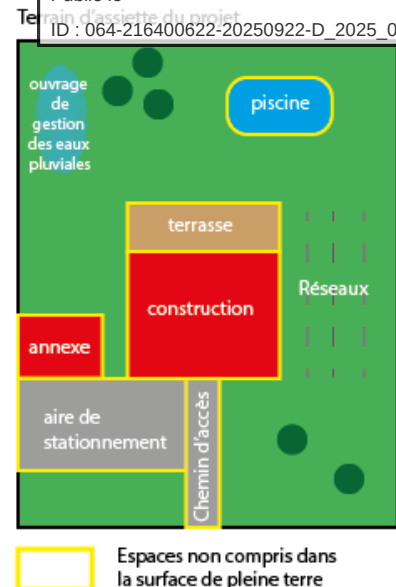
Espace de pleine terre :

Une surface est définie comme étant de « pleine terre » si sur une profondeur de 10 m à compter de sa surface, elle ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux potables, usées, pluviales). Les ouvrages de rétention des eaux pluviales sont compris dans la surface de pleine terre hors cuves de rétention béton enterrées.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Le coefficient de pleine terre correspond au rapport (en %) de la surface de pleine terre sur la surface du terrain d'assiette du projet.

Conformément à l'article L. 101-2-1 du code de l'urbanisme, la nomenclature précise que les surfaces dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites sont qualifiées de surfaces artificialisées.



Exemple : En zone UA si une unité foncière possède lors de l'approbation du PLU 13% de pleine terre. Son espace de pleine terre est inférieur à celui demandé (au moins 15%). Il est tout de même possible de lui accorder encore un peu de constructibilité via la prescription suivante :

$$\text{Coefficient de pleine terre existant } 13\% - 5\% = 8\%$$

Le coefficient de pleine terre minimum autorisé est alors de 8% pour cette unité foncière là.

Espaces libres :

Sont considérés comme espaces libres, les espaces qui ne sont pas affectés aux constructions, aux aires de stationnement, à la circulation pour véhicules motorisés, ou aux aires de dépôts et de matériaux.

Place(s), placette(s), cheminement piéton (hors trottoirs), cheminements cyclables, aires de jeux, espaces verts ou plantés ainsi que bassin de rétention aménagés ... entrent dans cette définition.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. A défaut le projet sera apprécié comme étant une construction nouvelle. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique avec la construction existante. L'extension doit avoir la même destination que la construction initiale.

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.

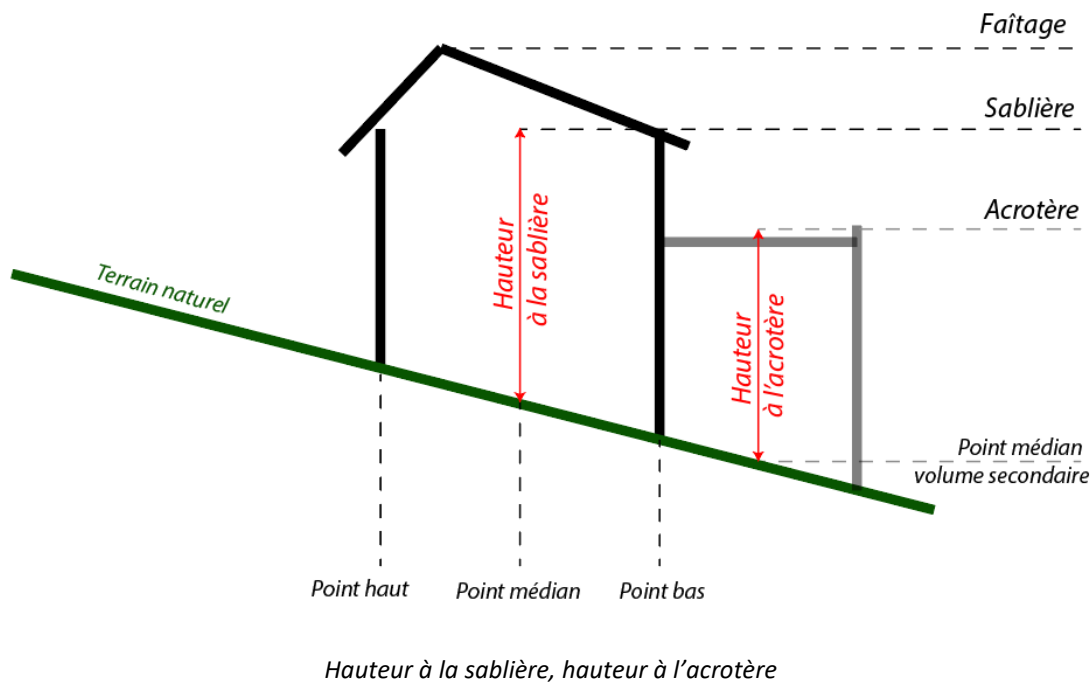
Haie mélangée :

Haie composée de plusieurs espèces d'arbres ou arbustes persistants et/ou caducs.

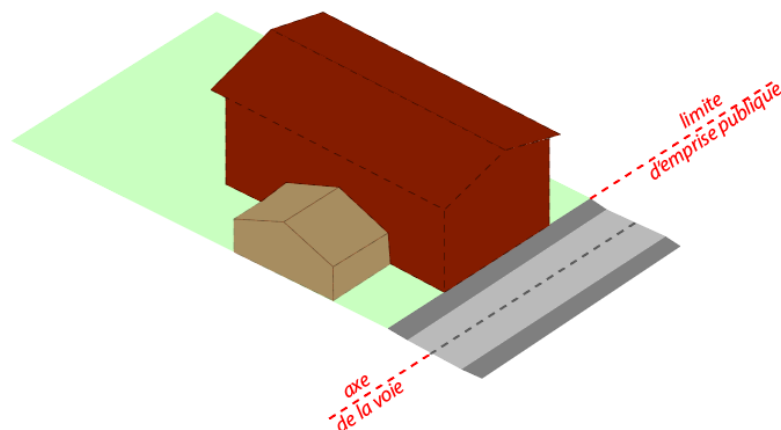
Hauteur maximale :

La hauteur maximale d'une construction est calculée à partir du point le plus bas de la construction par rapport au niveau du sol avant tous travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet. Le règlement du PLU distingue deux modalités de calcul de la hauteur :

- **Hauteur à la sablière ou à l'acrotère :** Le point haut à prendre comme référence correspond sur sablière, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.
- **Hauteur totale :** Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtiage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**Limite d'emprise publique :**

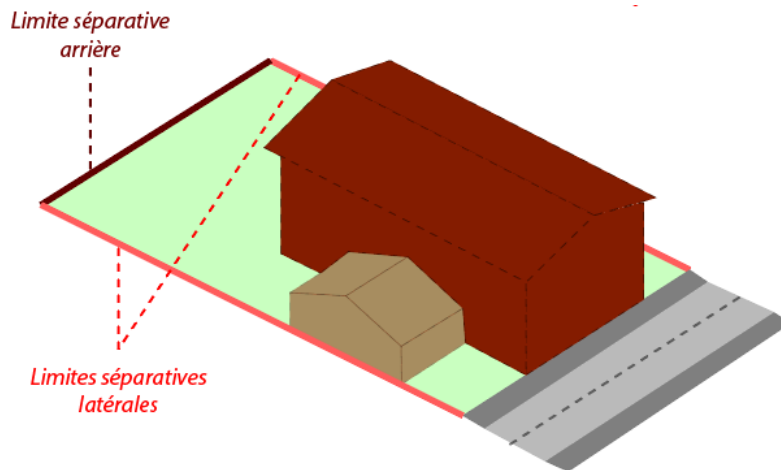
La limite d'emprise publique est la ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public.



La notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent directement accès aux terrains riverains (place, jardins publics, cours d'eau domaniaux etc.).

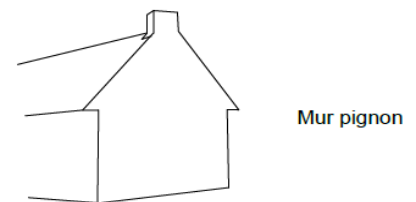
Limites séparatives :

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 du terrain d'assiette du projet par rapport aux voies et emprises publiques.



Mur pignon :

Un mur extérieur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs situés sous les égouts des pans de toiture.



Niveau :

Le nombre de niveaux d'une construction est indiqué dans le présent règlement sous la forme R+x+C, où :

- R représente le rez-de-chaussée,
- x représente le nombre d'étages supérieurs,
- C représente le niveau éventuel de combles ou étage en retrait.

Ne sont pas comptés, dans le nombre de niveaux des constructions indiqué, les sous-sols (ceux-ci ne devant pas dépasser le niveau du sol extérieur).

Opération d'aménagement d'ensemble :

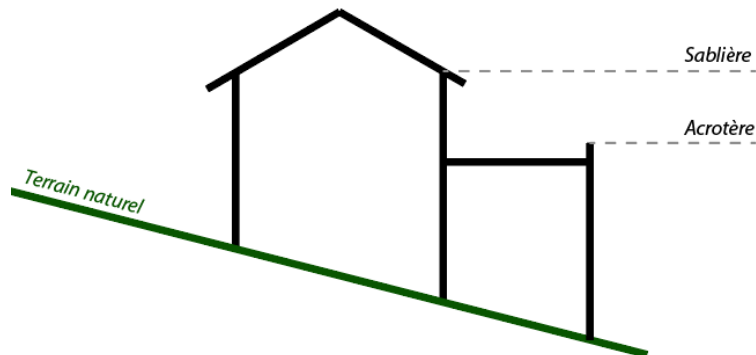
Une opération d'aménagement d'ensemble est une opération qui prévoit la création ou l'aménagement d'une ou plusieurs voies, d'espaces ou d'équipements communs à plusieurs lots.

Ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Ces ouvrages recouvrent les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergie, télécommunications, ...) et aux services urbains (voirie, assainissement, eau potable, traitement des déchets, ...).

Sablière (panne) :

Pièce horizontale qui reçoit l'extrémité inférieure des chevrons dans un pan de toiture.

**Sol naturel (ou terrain naturel) :**

Le sol naturel correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

Surface de plancher :

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.

(Cf. l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme)

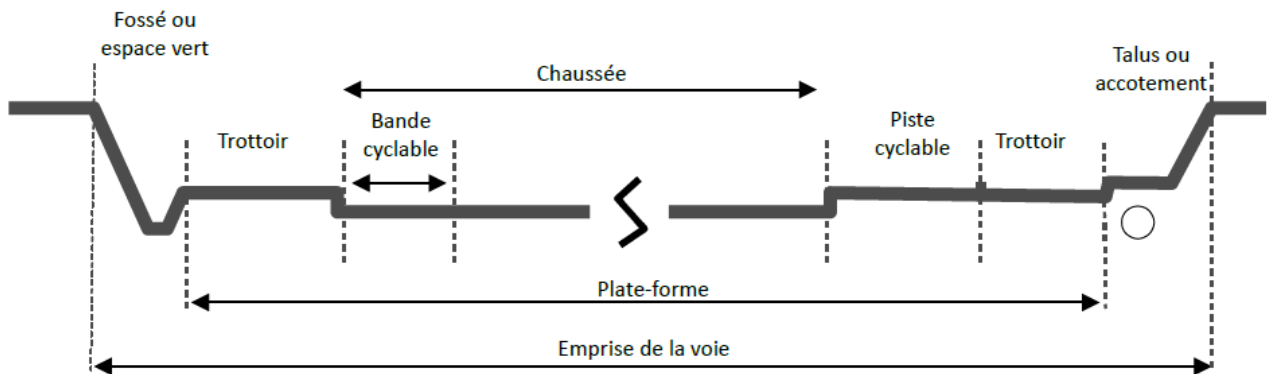
Terrain d'assiette du projet :

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Le terrain d'assiette du projet est dès lors constitué d'une ou plusieurs parcelles appartenant à une même unité foncière.

Voie :

La notion de voie recouvre les voies ouvertes à la circulation générale, c'est-à-dire toutes les voies publiques ou privées, existantes ou prévues au Plan Local d'Urbanisme, quel que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées, etc.).

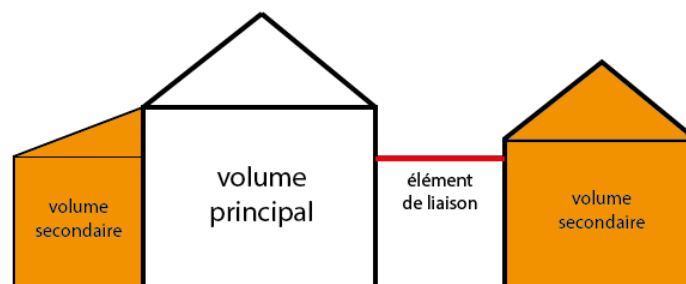


Volumes et éléments de liaison

On entend par « volume principal » d'une ou de plusieurs constructions formant un ensemble architectural, le volume le plus important et qui, généralement, a le faîtiage le plus haut.

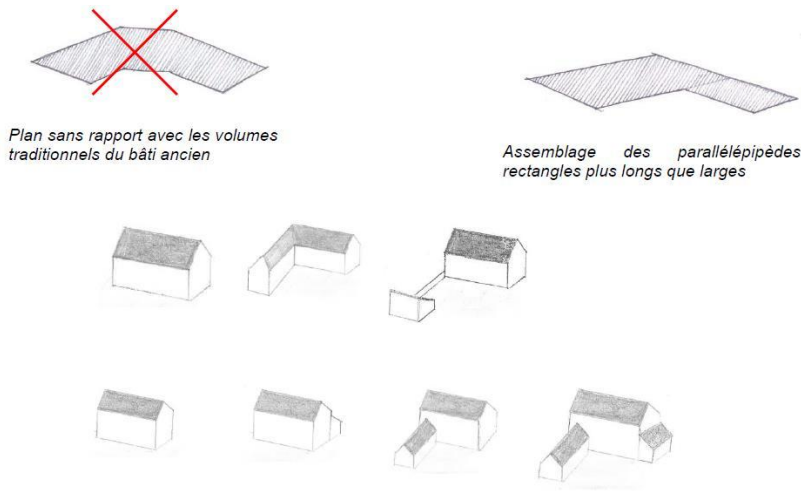
On entend par « volume secondaire », un volume distinct du volume principal de par la présence d'un décrochement résultant notamment de hauteurs sous gouttière et sous faîtiage inférieures à celles du volume principal.

Le volume secondaire peut être raccordé au volume principal par un élément de liaison.



Volumétrie

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés 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.



Envoyé en préfecture le 24/09/2025

Reçu en préfecture le 24/09/2025

Publié le



ID : 064-216400622-20250922-D_2025_044-DE

C. ANNEXE – PALETTE DE COULEURS

Envoyé en préfecture le 24/09/2025

Reçu en préfecture le 24/09/2025

Publié le



ID : 064-216400622-20250922-D_2025_044-DE

- **Pour les façades :**

Gamme de couleur pour le bâti principal et secondaire (annexe/ extension)



Et aussi pour les constructions neuves ou extension :



- **Pour les menuiseries**

Gamme de couleur pour les menuiseries



- **Pour les ferronneries**

Gamme de couleur pour les ferronneries



Eléments issus de la Charte architecturale et Paysagère des Pyrénées Béarnaises

Envoyé en préfecture le 24/09/2025

Reçu en préfecture le 24/09/2025

Publié le



ID : 064-216400622-20250922-D_2025_044-DE

D. ANNEXE – SERVICE DEPARTEMENTAL D’INCENDIE ET DE SECOURS

Envoyé en préfecture le 24/09/2025

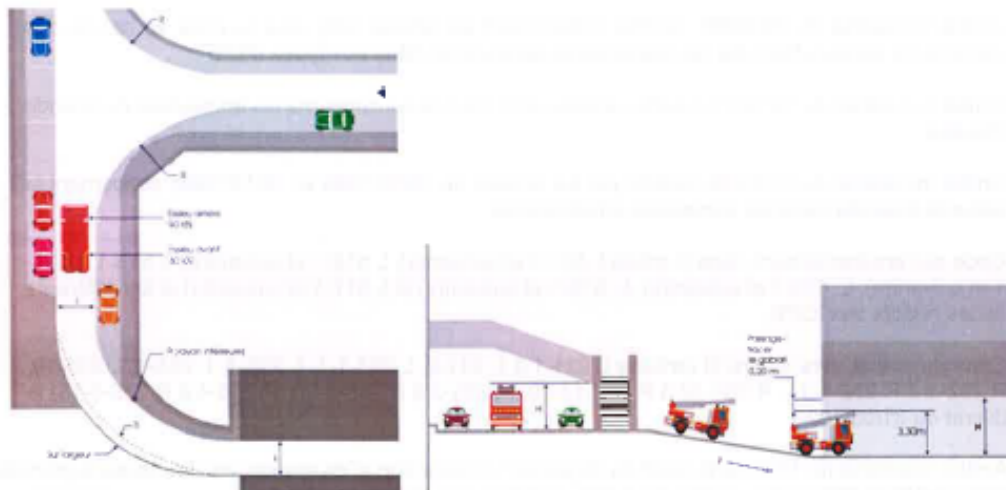
Reçu en préfecture le 24/09/2025

Publié le



ID : 064-216400622-20250922-D_2025_044-DE

VOIES ENGIS



Définition :

C'est une voie publique ou privée permettant le passage de tous les véhicules de secours

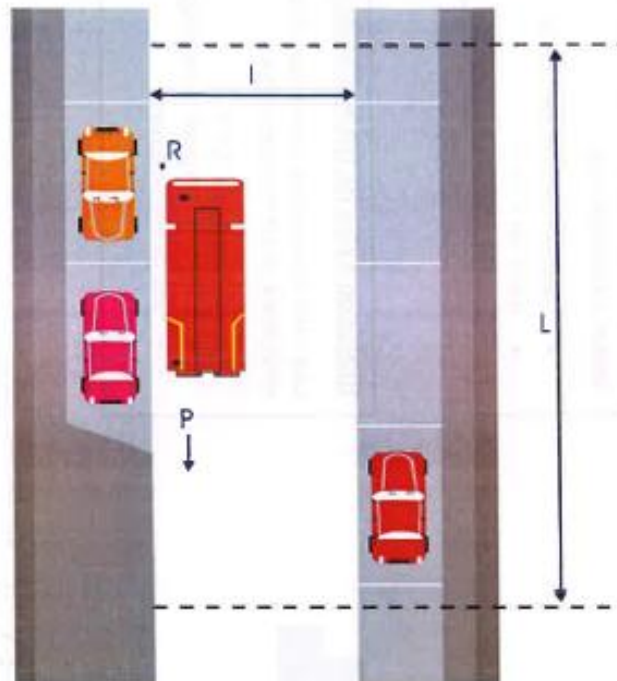
Caractéristiques Générales :

C'est une voie d'une largeur minimale de 8 m, comportant une chaussée, répondant aux caractéristiques suivantes, quel que soit le sens de circulation suivant lequel elle est abordée.

La largeur I , exclue la bande réservée au stationnement.

- 3 m pour une voie dont la largeur exigée est comprise entre 8 et 12m
- 6 m pour une voie dont la largeur exigée est égale ou supérieure à 12m
- Toutefois, sur une longueur inférieure à 20m, la largeur de la chaussée peut être réduite à 3m et les accotements supprimés.
- La force portante calculée pour un véhicule est de 160 KN avec un maximum de 90 KN par essieu, ceux-ci étant distant de 3,60 m au maximum.
- La résistance au poinçonnement : 80N/cm² sur une surface de 0,20 m².
- Le rayon intérieur $R \geq 11$ m.
- La sur largeur $S = 15/R$ si $R < 50$ m.
- La hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule : $h \geq 3,50$ m.
- La pente $P \leq 15$ %.

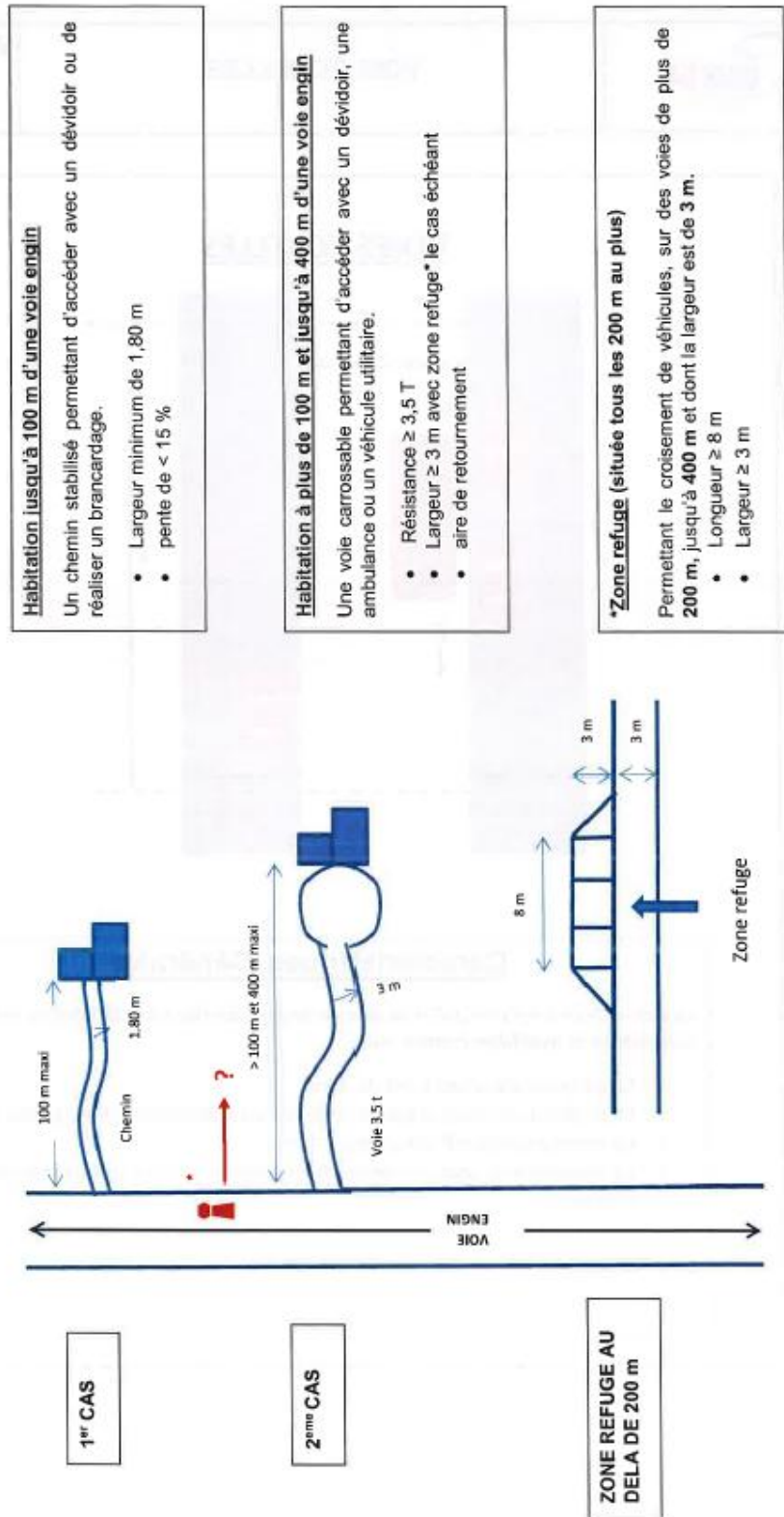
VOIES ECHELLES



Caractéristiques Générales

La voie-échelles est une partie de la voie-engins dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

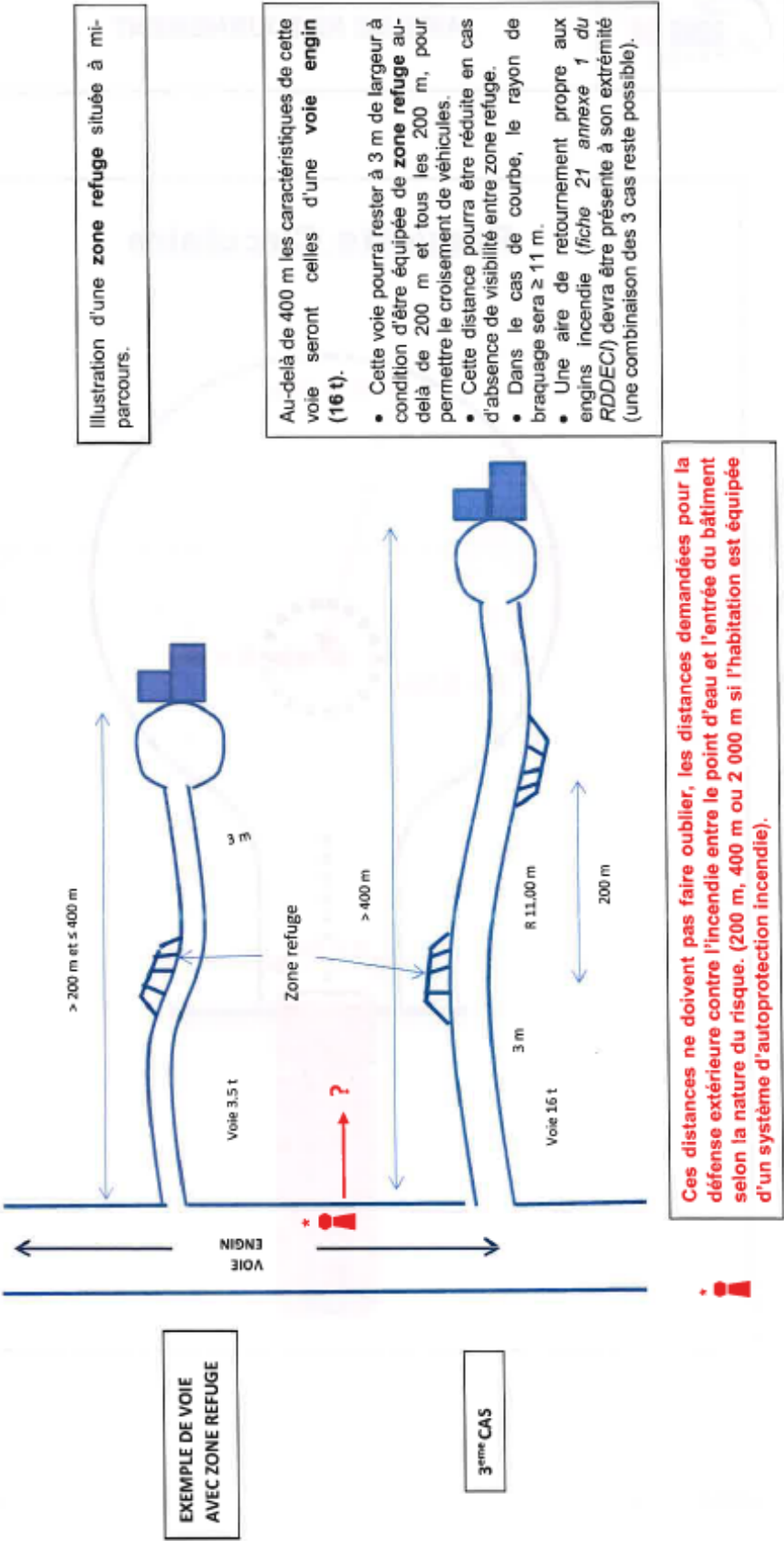
- La longueur minimale **L** est de 10m.
- La largeur **l**, excluant la bande réservée au stationnement, est portée à 4m.
- La pente maximum **P** est portée à 10%.
- La résistance au poinçonnement **R** : 100N/cm² sur une surface maximum de 0,20 m²



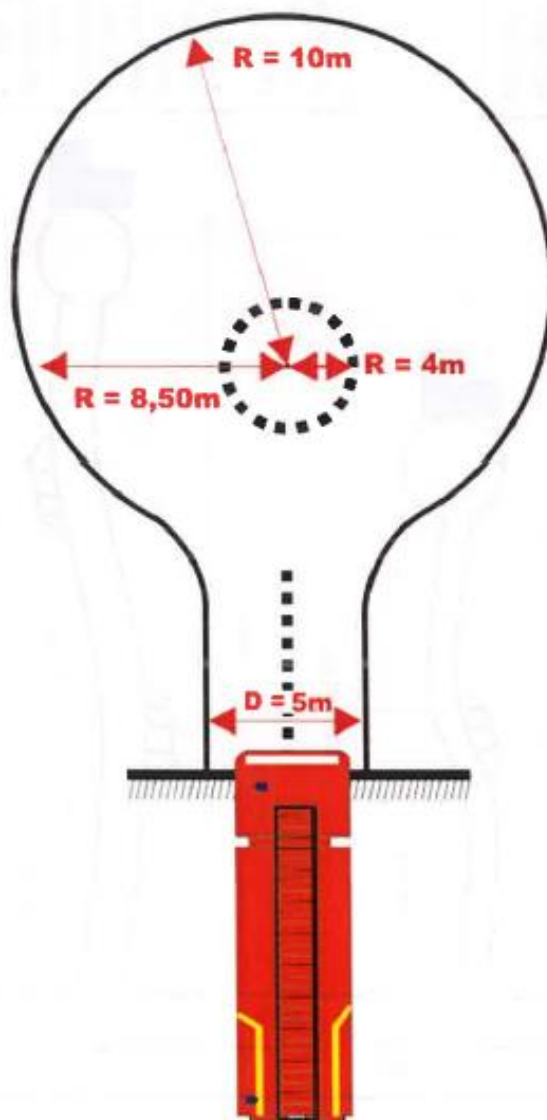
SDIS 64
SAUVEUR POMPIERS
Pyrénées Atlantiques

VOIE EN IMPASSE DESSERVANT LES HABITATIONS INDIVIDUELLES DE 1^{ère} ET 2^{ème} FAMILLE ET PRECONISATIONS DE ZONES REFUGES SUR LES VOIES NE PERMETTANT PAS LE CROISEMENT.

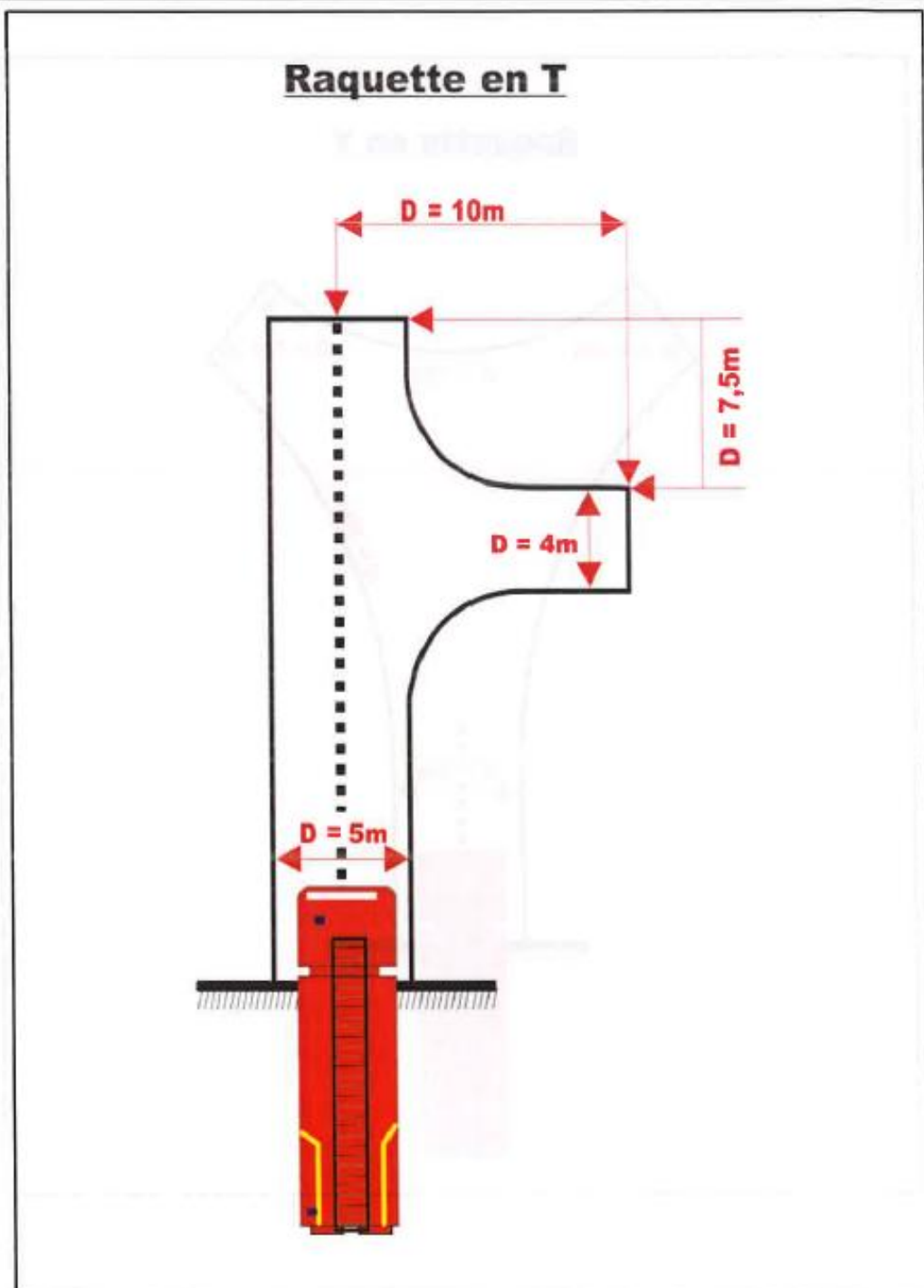
ANNEXE 3
PLU



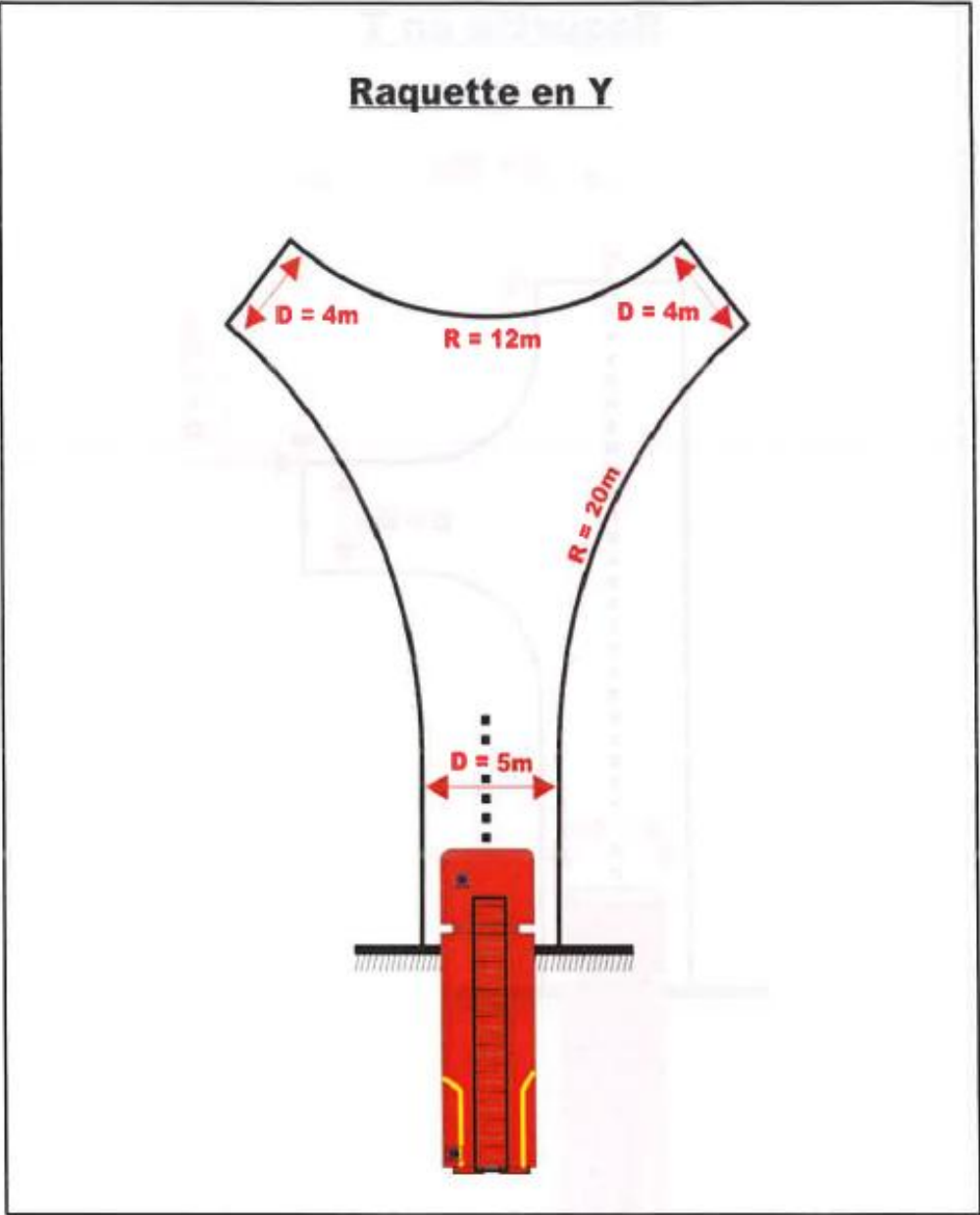
Raquette Circulaire



	Aire de retournement	ANNEXE 4 PLU
---	----------------------	-----------------



	AIRE DE RETOURNEMENT	ANNEXE 4 PLU
---	---	---





PLATINE POMPIER

ANNEXE 5

PLU



Exemple de « Platine POMPIER »

Installée sur le montant d'un portail automatique permettant la coupure de son alimentation électrique et équipée d'un triangle mâle aux dimensions compatibles à la clef polycoise de l'annexe 6, permettant la manœuvre manuelle d'ouverture par les services de secours.

E. DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

Envoyé en préfecture le 24/09/2025

Reçu en préfecture le 24/09/2025

Publié le



ID : 064-216400622-20250922-D_2025_044-DE

ZONE UA

ZONE UA

La zone UA correspond au secteur du centre-bourg historique ancien (tissu dense)

ZONE UA

Envoyé en préfecture le 24/09/2025

Reçu en préfecture le 24/09/2025

Publié le



ID : 064-216400622-20250922-D_2025_044-DE

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat et dont la surface de vente est inférieure à 200m².
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		Les constructions destinées aux activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat notamment en termes de flux, de sécurité et de stationnement.
	Hôtels		Les constructions destinées aux hôtels et aux autres hébergements touristiques sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat notamment en termes de flux, de sécurité et de stationnement.
	Autres hébergements touristiques		
	Cinéma		
Équipements d'intérêt collectif et de 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		
	Salle d'art et de spectacles		Les constructions à destination de salle d'art et de spectacles ne sont autorisés que dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		Les constructions à destination de bureau ne sont autorisées que dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
	Centre de congrès et d'exposition		

ZONE UA

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le
ID : 064-216400622-20250922-D_2025_044-DE



	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	Les constructions destinées à la cuisine dédiées à la vente en ligne sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat notamment en termes de flux, de sécurité et de stationnement.
--	---	---

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

ARTICLE UA-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Linéaire commercial à préserver : Sur les secteurs à « **linéaire commercial à préserver** » au titre de l'art. L. 151-16 du Code de l'Urbanisme repérés au document graphique, est interdit le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux, d'activités artisanales ou de services de proximité (café, restaurant etc..) vers une sous-destination autre que celles mentionnées ci-dessus (à l'exception de locaux communs résidentiels qui seraient nécessaires et ne pourraient être implantés ailleurs : partie commune, entrée de logement au R+1 etc...).

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

Il sera dérogé au 3^e alinéa de 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.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE UA-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder R+2+Combles (extension comprise).

Pour les annexes à la construction principale : R+1 à la sablière ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure peut être accordée si elle contribue à une meilleure architecture, aux conditions suivantes :

- Si la hauteur des bâtiments voisins dépasse la hauteur maximale autorisée ; dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera celle des bâtiments voisins ;
- En cas de reconstruction, réhabilitation, rénovation ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

Afin d'écarter tout risque de ruissellement ou de remontée de nappes, il pourra être demandé une rehausse du plancher des constructions en fonction de la situation géographique des terrains ou de la nature des sols.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le règlement graphique peut fixer des règles spécifiques d'implantation des constructions. En dehors de ces cas et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions principales devront être implantées :

- Soit à l'alignement des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer,
- Soit en recul mais l'alignement devra obligatoirement être marqué par :
 - Une construction et un mur de clôture sur la totalité de la voie ou de l'emprise,
 - Ou un mur de clôture sur la totalité de la voie ou de l'emprise.

L'implantation d'annexes en arrière des constructions existantes est possible.

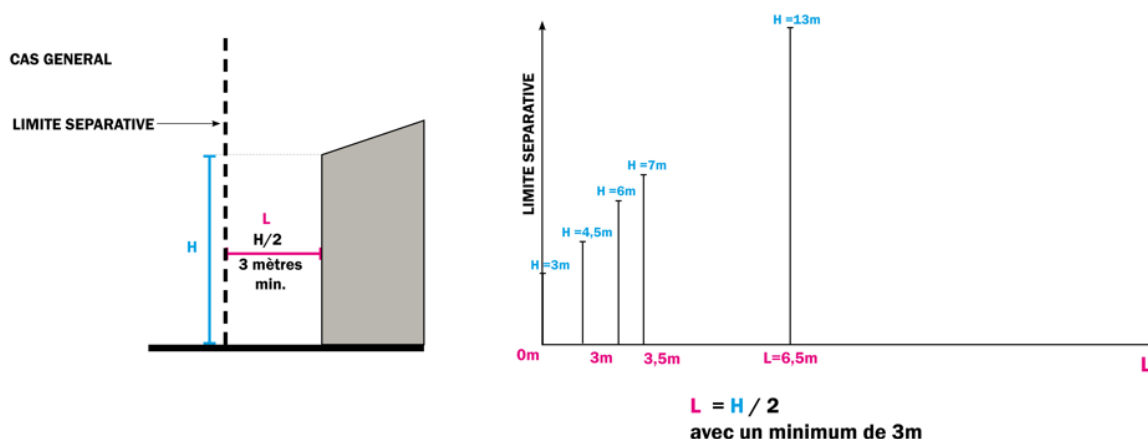
Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- En cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, en respectant le recul existant avant travaux,
- En respectant le même retrait que les constructions voisines, continuité visuelle bâtie avérée.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le règlement graphique peut fixer des règles spécifiques d'implantation des constructions. En dehors de ces cas et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance, en tout point, au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) avec un recul de 3 m minimum.



Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

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

- En cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, en respectant le recul existant,
- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie,
- Un dépassement de 1m pourra être autorisé pour les constructions présentant un mur pignon en limite séparative.

Les hauteurs seront considérées à partir du niveau 0, correspondant au terrain naturel.

ARTICLE UA-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

Constructions nouvelles :

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.
- La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette annexée au présent PLU.
- Pour les ouvertures il s'agit de respecter les tons de la palette annexée au présent PLU. Le blanc peut être autorisé. Les menuiseries devront respecter au mieux la forme des ouvertures.
- Lorsque des volets battants sont présents, ils doivent être conservés ou remplacés par des volets battants de même type. La pose de volets roulants est autorisée sous réserve qu'ils soient intégrés à la maçonnerie et en fonction de la composition architecturale de la façade et du contexte environnant.

Constructions existantes :

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimums.

La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 80 %.

Néanmoins :

- Une pente plus faible pourra être admise pour les toitures existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être restaurées, reconstruites ou étendues à l'identique à l'occasion de la construction d'extension.
- Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels, les parties secondaires des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, une monopente ou une toiture terrasse.

Les matériaux de couverture des constructions seront :

- En ardoise naturelle, en particulier pour la couleur, la texture, la durabilité et l'épaisseur du matériau employé ; le format des éléments constitutifs de la couverture doit être voisin de 20 x 30 cm.
- Le zinc peut être autorisé sur les annexes et les extensions.

Des matériaux autres que ceux définis ci-dessus sont possibles en cas de restauration ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Les matériaux alors autorisés sont ceux de la couverture d'origine ou existants

à restaurer ou étendre sauf impossibilité technique et à condition qu'il s'intègre dans le contexte architectural et urbain environnant.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être insérés en respectant la pente principale du toit.

D'autres pentes de toits, y compris les toitures terrasses, et d'autres matériaux peuvent être utilisés de façon exceptionnelle pour :

- Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien). Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant de sorte que les matériaux non réfléchissants soient évités.
- Les toitures végétalisées, conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles jouent un rôle avéré d'isolation thermique ou d'équipement de récupération des eaux de pluie et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

4.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit. La couleur des enduits des murs maçonnés devra respecter les tons de la palette de couleurs annexée au présent PLU.

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

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur et restaurés à l'identique. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les portails anciens doivent être maintenus et conserver leurs caractéristiques d'origine. Ils seront peints (l'aspect bois naturel ou vernis est pros crit lorsque le portail est en bois). Les nouveaux portails devront respecter la typologie architecturale du bâti auquel ils sont associés.

Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. Le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). Le portail devra être en métal peint, tout comme la grille en respectant les teintes du nuancier.

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une hauteur maximale de 2 m, elles seront constituées :

- D'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant type ferronnerie qui pourra être doublée d'une haie d'essences locales.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

D'une hauteur maximale de 2m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,60 m qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie qualitatif type ferronnerie,
- Soit d'un grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois :

- Une hauteur supérieure peut être accordée si la clôture prolonge un mur de soutènement. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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 encouragée.

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renforcement, ...
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, ...). Ils devront faire l'objet d'une insertion soignée ou être intégrés à la composition architecturale.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles ou d'opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UA-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Unité foncière vierge de toute construction

Pour les nouvelles constructions prévues sur une unité foncière vierge de toute construction, il faudra prévoir au moins 20% de surface « en pleine terre ».

Unité foncière déjà construite

Au moins 15% de l'unité foncière doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique :

$$\begin{aligned} &\text{Coefficient de pleine terre minimum autorisé} = \\ &\text{Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLU)} - 5\% \end{aligned}$$

Dans le cas d'une reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les nouvelles constructions devront respecter, *a minima*, la surface de pleine terre initiale avant démolition.

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, ...) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

OUVRAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation. (Se référer aux dispositions générales **ARTICLE 4. ELEMENTS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR, A REQUALIFIER**)

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du CU est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

L'entretien, la restauration et la modification des éléments de patrimoine bâti recensés devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques de l'élément de patrimoine bâti identifié, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine.

En outre, pour les constructions, il faudra respecter la composition et l'ordonnancement général des façades.

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.

ARTICLE UA-6 : STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions existantes qui viendraient évoluer et/ou créer de nouveaux logements, le stationnement devra être étudié afin de ne pas venir impacter l'occupation du domaine public.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, en raison des besoins en aires de stationnement, il est de nature à rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. En particulier, la décision peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

STATIONNEMENT DES VELOS

Les stationnements des vélos devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement sécurisés pour les vélos :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble visant la création de 10 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m² par place).

SECTION 3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'une desserte puisse se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, soit éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

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, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UA-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

Le rejet d'eaux usées autres que d'origine domestique, en particulier industrielles ou artisanales, est subordonné à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

8.3 EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

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, ...).

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées s'il existe un réseau séparatif. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux.

Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité.

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

8.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

8.5 DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

8.6 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

8.7 RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

En complément de la gestion des eaux pluviales à la parcelle au travers un dispositif spécifique, des systèmes de récupération des eaux (cuves, si possible enterrées, ...) pourront également être mis en œuvre pour une utilisation en matière d'arrosage des espaces verts, et d'utilisations diverses.

ZONE UAi

La zone UAi correspond au secteur du centre-bourg historique ancien où le risque d'inondation est connu. Il s'agit d'assurer la gestion de l'existant et d'autoriser les annexes et extensions sans création de surface de plancher.

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UAI-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
Habitation	<i>Logement</i>		La création d'un logement ou d'un hébergement sont autorisés dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
	<i>Hébergement</i>		Les extensions et annexes à destination d'habitation ne sont pas autorisées. Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sans excéder 50m² (garage, abris de jardin, local technique, terrasse) et sans création d'une surface de plancher qui viendrait créer/ajouter un logement/ une pièce à vivre à la construction.
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		Les destinations liées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Les extensions et annexes des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées sans excéder 50m ² .
	<i>Restauration</i>		Les activités liées à la restauration sont autorisées dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		Les activités de services liées à l'accueil de clientèle sont autorisées dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
	<i>Hôtels</i>	X	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	X	
	<i>Cinéma</i>	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics à l'exception des équipements sportifs et des lieux de culte qui eux sont interdit, ne sont autorisés que dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacles</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>	X	

	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		Les constructions à destination de bureau ne sont autorisées que dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Les constructions destinées à la cuisine dédiée à la vente en ligne sont autorisées que dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Le stationnement de caravanes isolées	X	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.	X	
Les affouillements et exhaussement des sols	X	

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI. Néanmoins, des zones particulières ont été définies afin de prendre en compte la connaissance du risque. **Les règles sont alors édictées dans les zones indicées « i » comme inondable avec des règles pouvant aller au-delà du PPRI en vigueur (source étude hydraulique).**

ARTICLE UAI-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

Il sera dérogé au 3^e alinéa de 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.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE UAI-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- Pour les extensions : Dans le prolongement de la construction existante,
- Pour les annexes à la construction principale : R+1 à la sablière ou à l'acrotère.

Une hauteur supérieure peut être accordée :

- Si la hauteur des bâtiments voisins dépasse la hauteur maximale autorisée ; dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera celle des bâtiments voisins ;
- En cas de reconstruction, réhabilitation, rénovation ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le règlement graphique peut fixer des règles spécifiques d'implantation des constructions. En dehors de ces cas et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions principales devront être implantées :

- Soit à l'alignement des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer,
- Soit en recul mais l'alignement devra obligatoirement être marqué par :
 - Une construction et un mur de clôture sur la totalité de la voie ou de l'emprise,
 - Ou un mur de clôture sur la totalité de la voie ou de l'emprise.

L'implantation d'annexes en arrière des constructions existantes est possible.

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

- En cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, en respectant le recul existant avant travaux,
- En respectant le même retrait que les constructions voisines, continuité visuelle bâtie avérée.

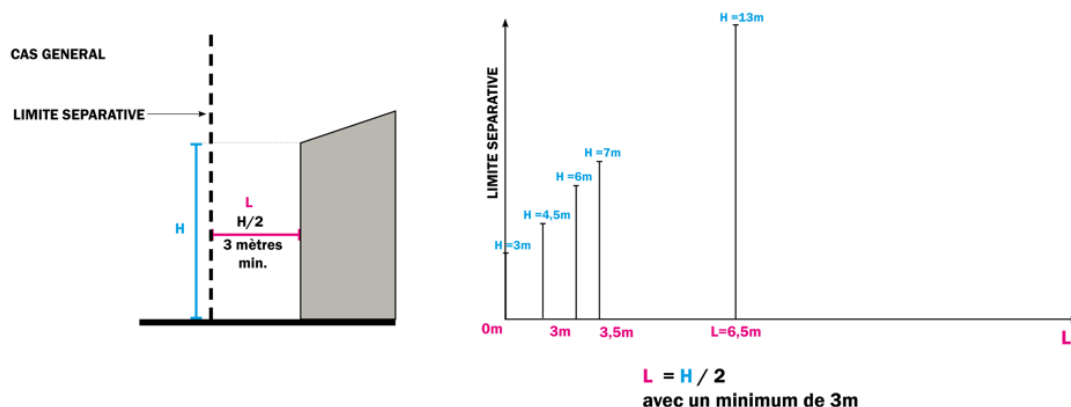
Implantation par rapport à l'avenue des Pyrénées (RD 287)

- Sur les terrains en limite avec l'avenue des Pyrénées, les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à cette voie, hormis les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si cela est justifié par des considérations techniques.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance, en tout point, au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) avec un recul de 3 m minimum.



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

- En cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, en respectant le recul existant,
- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie,
- Un dépassement de 1m pourra être autorisé pour les constructions présentant un mur pignon en limite séparative.

Les hauteurs seront considérées à partir du niveau 0, correspondant au terrain naturel.

ARTICLE UAI-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette annexée au présent PLU,
- Pour les ouvertures il s'agit de respecter les tons de la palette annexée au présent PLU. Le blanc peut être autorisé. Les menuiseries devront respecter au mieux la forme des ouvertures
- Lorsque des volets battants sont présents, ils doivent être conservés ou remplacés par des volets battants de même type. La pose de volets roulants est autorisée sous réserve qu'ils soient intégrés à la maçonnerie et en fonction de la composition architecturale de la façade et du contexte environnant.

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimums.

La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 80 %.

Néanmoins :

- Une pente plus faible pourra être admise pour les toitures existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être restaurées, reconstruites ou étendues à l'identique à l'occasion de la construction d'extension.
- Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels, les parties secondaires des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, une monopente ou une toiture terrasse.

Les matériaux de couverture des constructions seront :

- En ardoise naturelle, en particulier pour la couleur, la texture, la durabilité et l'épaisseur du matériau employé ; le format des éléments constitutifs de la couverture doit être voisin de 20 x 30 cm.
- Le zinc peut être autorisé sur les annexes et les extensions.

Des matériaux autres que ceux définis ci-dessus sont possibles en cas de restauration ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Les matériaux alors autorisés sont ceux de la couverture d'origine ou existants à restaurer ou étendre sauf impossibilité technique et à condition qu'il s'intègre dans le contexte architectural et urbain environnant.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être inséré en respectant la pente principale du toit.

D'autres pentes de toits, y compris les toitures terrasses, et d'autres matériaux peuvent être utilisés de façon exceptionnelle pour :

- Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien). Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.
- Les toitures végétalisées, conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles jouent un rôle avéré d'isolation thermique ou d'équipement de récupération des eaux de pluie et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants de sorte que les matériaux non réfléchissants soient évités.

4.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit. La couleur des enduits des murs maçonnés devra respecter les tons de la palette de couleurs annexée au présent PLU.

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

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur et restaurés à l'identique. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Les portails anciens doivent être maintenus et conserver leurs caractéristiques d'origine. Ils seront peints (l'aspect bois naturel ou vernis est proscrit lorsque le portail est en bois). Les nouveaux portails devront respecter la typologie architecturale du bâti auquel ils sont associés.

Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. Le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). Le portail devra être en métal peint, tout comme la grille en respectant les teintes du nuancier

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES ET CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

Les nouvelles clôtures seront d'une hauteur maximale de 2 m, elles seront constituées :

- Soit d'un grillage qui peut être 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 (tels que les palissades pleines en bois ou lames pleines et jointives, les brandes végétales, les brises-vues en matière synthétique, les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie).

Toutefois :

- Une hauteur supérieure peut être accordée si la clôture prolonge un mur de soutènement. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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 encouragée.

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renforcement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, ...). Ils devront faire l'objet d'une insertion soignée ou être intégrés à la composition architecturale.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles ou d'opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UAI-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Unité foncière déjà construite

Au moins 15% de l'unité foncière doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =

Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLU) - 5%

Dans le cas d'une reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les nouvelles constructions devront respecter, a minima, la surface de pleine terre initiale avant démolition.

5.4 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, ...) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des personnes et des biens.

OUVRAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation. (Se référer aux dispositions générales **ARTICLE 4. ELEMENTS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR, A REQUALIFIER**)

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du CU est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

L'entretien, la restauration et la modification des éléments de patrimoine bâti recensés devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques de l'élément de patrimoine bâti identifié, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine.

En outre, pour les constructions, il faudra respecter la composition et l'ordonnancement général des façades.

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.

ARTICLE UAI-6 : STATIONNEMENT

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions existantes qui viendraient évoluer et/ou créer de nouveaux logements, le stationnement devra être étudié afin de ne pas venir impacter l'occupation du domaine public.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, en raison des besoins en aires de stationnement, il est de nature à rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. En particulier, la décision peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

SECTION 3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UAI-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'une desserte puisse se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, soit éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

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, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UAI-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

Le rejet d'eaux usées autres que d'origine domestique, en particulier industrielles ou artisanales, est subordonné à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

8.3 EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

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, ...).

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées s'il existe un réseau séparatif. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux.

Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité.

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

8.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

8.5 DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

8.6 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

8.7 RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

En complément de la gestion des eaux pluviales à la parcelle au travers un dispositif spécifique, des systèmes de récupération des eaux (cuves, si possible enterrées, ...) pourront également être mis en œuvre pour une utilisation en matière d'arrosage des espaces verts, et d'utilisations diverses.

ZONE UB

La zone UB correspond au bâti en périphérie du centre-bourg historique ancien (tissu plus lâche)

ZONE UB

Envoyé en préfecture le 24/09/2025

Reçu en préfecture le 24/09/2025

Publié le



ID : 064-216400622-20250922-D_2025_044-DE

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UB-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d’approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu’elles n’entraînent aucune nuisance incompatible avec l’habitat et qu’elles n’augmentent pas le nombre de têtes.
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		Les constructions destinées à l’artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu’elles n’entraînent aucune nuisance incompatible avec l’habitat.
	Restauration		
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s’effectue l’accueil de clientèle		Les constructions destinées aux activités de services où s’effectue l’accueil de clientèle sont autorisées sous réserve qu’elles n’entraînent aucune nuisance incompatible avec l’habitat notamment en termes de flux, de sécurité et de stationnement.
	Hôtels		Les constructions destinées aux hôtels et aux autres hébergements touristiques sont autorisées sous réserve qu’elles n’entraînent aucune nuisance incompatible avec l’habitat notamment en termes de flux, de sécurité et de stationnement.
	Autres hébergements touristiques		
Équipements d’intérêt collectif et de services publics	Cinéma		
	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		
	Salle d’art et de spectacles		Les constructions destinées aux salles d’art et de spectacle sont autorisées sous réserve qu’elles n’entraînent aucune nuisance incompatible avec l’habitat.
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public		
	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau		Les constructions à destination de bureau ne sont autorisées que dans le cadre d’un changement de destination d’une construction existante à la date d’approbation du PLU et sous

ZONE UB

Envoyé en préfecture le 24/09/2025

Reçu en préfecture le 24/09/2025

Publié le



ID : 064-216400622-20250922-D_2025_044-DE

			réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>		Les constructions destinées à la cuisine dédiée à la vente en ligne sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat notamment en termes de flux, de sécurité et de stationnement.

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>		Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont autorisés dans le cadre d'un changement de destination sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat notamment en termes de flux, de sécurité et de stationnement.
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

ARTICLE UB-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

Il sera dérogé au 3^e alinéa de 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.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE UB-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder R+1 +Combles (Extension comprise)

Pour les annexes à la construction principale : Rez-de-chaussée + Combles

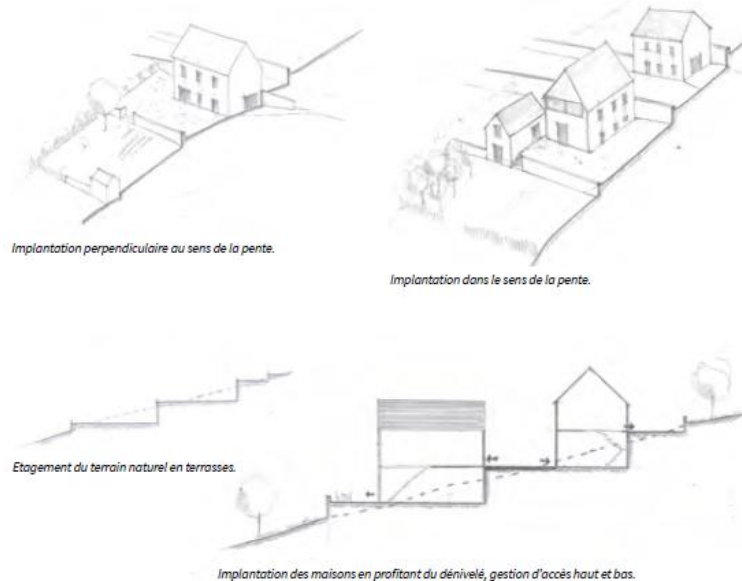
Une hauteur supérieure peut être accordée :

- Si la hauteur des bâtiments voisins dépasse la hauteur maximale autorisée ; dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera celle des bâtiments voisins ;
- En cas de reconstruction, réhabilitation, rénovation ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

Afin d'écarter tout risque de ruissellement ou de remontée de nappes, il pourra être demandé une rehausse du plancher des constructions en fonction de la situation géographique des terrains ou de la nature des sols.

3.3 IMPLANTATION DANS LA PENTE – TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes doivent être implantées de façon à s'adapter à la pente. Les terrassements doivent être limités au strict minimum. Les figures suivantes illustrent les possibilités d'implantation des constructions, sans présenter de valeur réglementaire.



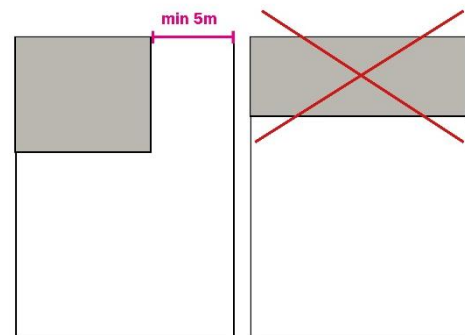
Fiche pratique U8 – Implantation le bâti dans la pente ; source : de la Charte architecturale et paysagère des Pyrénées béarnaises

Une implantation différente peut être accordée en cas d'impossibilité technique de respecter les règles définies précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer. Lors de l'implantation à l'alignement il s'agit de ne pas bâtir sur la largeur totale de la parcelle (unité foncière) mais d'avoir au minimum 5m entre la construction et une des limites séparatives.



- Soit avec un recul minimum de 3m.

IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA RUE DU PARC NATIONAL (RD 920), L'AVENUE DES PYRENEES (RD 287) ET LA RUE DU TOUYA

- Sur les terrains en limite avec la rue du Parc National, l'avenue des Pyrénées et la rue du Touya, les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à cette voie, hormis les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si cela est justifié par des considérations techniques.

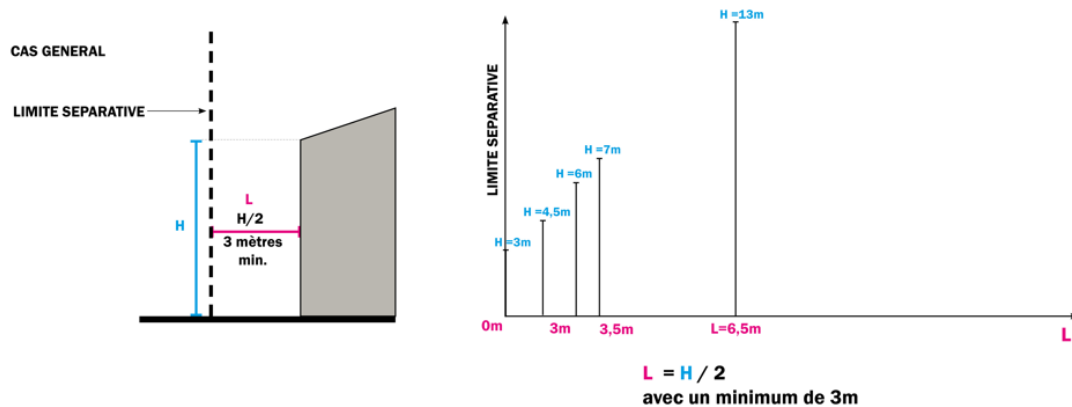
Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- En cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, en respectant le recul existant,
- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie,
- En respectant le même retrait que les constructions principales voisines, continuité visuelle bâtie avérée

3.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le règlement graphique peut fixer des règles spécifiques d'implantation des constructions. En dehors de ces cas et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance, en tout point, au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) avec un recul de 3 m minimum.



Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

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

- En cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, en respectant le recul existant,
- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie,
- Un dépassement de 1m pourra être autorisé pour les constructions présentant un mur pignon en limite séparative.

Les hauteurs seront considérées à partir du niveau 0, correspondant au terrain naturel.

ARTICLE UB-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette annexée au présent PLU,
- Pour les ouvertures il s'agit de respecter les tons de la palette annexée au présent PLU. Le blanc et le gris anthracite peuvent être autorisés. Les menuiseries devront respecter au mieux la forme des ouvertures.

La pose de volets roulants est autorisée sous réserve qu'ils soient intégrés à la maçonnerie et en fonction de la composition architecturale de la façade et du contexte environnant. La conservation des volets battants existants sera encouragée.

L'aspect extérieur des façades (matériaux, teinte, etc.) devra s'inscrire en cohérence avec le patrimoine local et les constructions environnantes.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimums.

La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 80 %.

Néanmoins :

- Une pente plus faible pourra être admise pour les toitures existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être restaurées, reconstruites ou étendues à l'identique à l'occasion de la construction d'extension
- Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels, les parties secondaires des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, une monopente ou une toiture terrasse

Les matériaux de couverture des constructions seront :

- En ardoise naturelle,
- Ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité,
- Soit en zinc.

L'ardoise, le zinc, ou des matériaux qui en ont l'aspect (à joints debout et disposant d'une bonne durabilité) pourront être autorisés pour des extensions, des annexes et des éléments techniques de raccord.

Des matériaux autres que ceux définis ci-dessus sont possibles en cas de restauration ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Les matériaux alors autorisés sont ceux de la couverture d'origine ou existants à restaurer ou étendre sauf impossibilité technique et à condition qu'il s'intègre dans le contexte architectural et urbain environnant.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être inséré en respectant la pente principale du toit.

D'autres pentes de toits, y compris les toitures terrasses, et d'autres matériaux peuvent être utilisés de façon exceptionnelle pour :

- Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien). Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.
- Les toitures végétalisées, conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles jouent un rôle avéré d'isolation thermique ou d'équipement de récupération des eaux de pluie et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

4.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit. La couleur des enduits des murs maçonnés devra respecter les tons de la palette de couleurs annexée au présent PLU.

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

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur et restaurés à l'identique. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Dans la mesure du possible, les portails anciens doivent être maintenus et conserver leurs caractéristiques d'origine. Ils seront peints (l'aspect bois naturel ou vernis est proscrit lorsque le portail est en bois). Les nouveaux portails devront respecter la typologie architecturale du bâti auquel ils sont associés.

Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. Le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). Le portail devra être en métal peint, tout comme la grille en respectant les teintes du nuancier.

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une hauteur maximale de 1.80 m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant type ferronnerie ou d'un grillage, qui pourra être doublée d'une haie d'essences locales,

- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois :

Une hauteur supérieure peut être accordée si la clôture prolonge un mur de soutènement. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

D'une hauteur maximale de 1.80m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie occultant ou non (type ferronnerie, palissade...),
- Soit d'un grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois :

Une hauteur supérieure peut être accordée si la clôture prolonge un mur de soutènement. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, dont la hauteur ne devra excéder 1.80 m, seront composées :

- Soit d'un grillage qui peut être 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 (tressages de bois, treillis plastifiés, ...)

Dans le cas d'un grillage, il devra permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

Les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLU pourront être étendues ou restaurées à l'identique.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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 encouragée.

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renforcement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, ...). Ils devront faire l'objet d'une insertion soignée ou être intégrés à la composition architecturale.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles ou d'opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UB-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

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

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique :

$$\text{Coefficient de pleine terre minimum autorisé} = \text{Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLU)} - 5\%$$

Dans le cas d'une reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les nouvelles constructions devront respecter, a minima, la surface de pleine terre initiale avant démolition.

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, ...) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager (plantation d'arbres, arbustes, noue paysagère...)

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation. (Se référer aux dispositions générales ARTICLE 4. ELEMENTS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR, A REQUALIFIER)

OUVRAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

AIRES DE STATIONNEMENT NON COUVERTES

Les aires de stationnement pour véhicules motorisés non couvertes (lors d'opération d'aménagement d'ensemble) comprenant 5 places ou plus devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour 5 places de stationnement, le nombre d'arbres étant arrondi à l'entier supérieur.

Ces arbres pourront être implantées sous forme de groupes d'arbres, aménagement paysager à l'échelle de la parcelle. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Une dérogation pourra être accordée lors d'une opération de renouvellement urbain ou de rénovation foncière.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du CU est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

L'entretien, la restauration et la modification des éléments de patrimoine bâti recensés devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques de l'élément de patrimoine bâti identifié, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine.

En outre, pour les constructions, il faudra respecter la composition et l'ordonnancement général des façades.

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.

ARTICLE UB-6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies, et correspondre aux besoins de la construction.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations de la construction	Nombre minimum de places de stationnement
HABITATION	
<i>Constructions à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble</i>	⇒ Deux places par logement.
<i>Opération d'aménagement d'ensemble de 5 logements/lots ou plus</i>	⇒ Deux places par logement <u>Et</u> ⇒ 1 place destinée à l'accueil des visiteurs pour chaque tranche de 5 logements (arrondie à la valeur supérieure). <i>Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.</i>
<i>Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>	Une place par logement
<i>Constructions à destination d'hébergement</i>	Une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE

Hôtels	<i>Une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).</i>
Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	<i>Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure) *</i>
Constructions à destination de restauration	<i>Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher (Arrondie à la valeur supérieure) *</i>

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Constructions à destination de bureau	<i>Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure) *</i>
--	---

***Dans le cas d'un établissement recevant du public, le nombre minimum de place de stationnement sera étudié au regard de l'effectif théorique total susceptible d'être reçu dans l'établissement (public et employé). Selon l'activité, le nombre de places de stationnement minimum pourra correspondre au 1/5ème de la capacité.**

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

STATIONNEMENT DES VELOS

Les stationnements des vélos devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement sécurisés pour les vélos :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble visant la création de 10 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m² par place),
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE UB-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'une desserte puisse se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, soit éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

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, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies en impasse publiques ou privées 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 ou si elles résultent d'une impossibilité technique dûment justifiée. Elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UB-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

Le rejet d'eaux usées autres que d'origine domestique, en particulier industrielles ou artisanales, est subordonné à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

8.3 EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

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, ...).

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées s'il existe un réseau séparatif. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux.

Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité.

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

8.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

8.5 DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

8.6 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

8.7 RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

En complément de la gestion des eaux pluviales à la parcelle au travers un dispositif spécifique, des systèmes de récupération des eaux (cuves, si possible enterrées, ...) pourront également être mis en œuvre pour une utilisation en matière d'arrosage des espaces verts, et d'utilisations diverses.

ZONE UBi

La zone UBi correspond au bâti en périphérie du centre-bourg historique ancien (tissu plus lâche) et où le risque d'inondation est connu. Il s'agit d'assurer la gestion de l'existant et d'autoriser les annexes et extensions sans création de surface de plancher

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UBI-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	
	Exploitation forestière	X	
Habitation	Logement		La création d'un logement ou d'un hébergement sont autorisés dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Les extensions et annexes à destination d'habitation ne sont pas autorisées.
	Hébergement		Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sans excéder 50m ² (garage, abris de jardin, local technique, terrasse) et sans création d'une surface de plancher qui viendrait créer/ajouter un logement/ une pièce à vivre à la construction.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail		Les destinations liées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance supplémentaire incompatible avec l'habitat.
	Restauration		Les extensions et annexes des constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées sans excéder 50m ² .
	Commerce de gros	X	
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle		La sous-destination « Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle » est autorisée dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
	Cinéma	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics à l'exception des lieux de culte qui eux sont interdit, ne sont autorisés que dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		

	<i>Lieux de culte</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>		Les constructions à destination de bureau ne sont autorisées que dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>		Les constructions destinées à la cuisine dédiée à la vente en ligne sont autorisées que dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>	X	

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI. Néanmoins, des zones particulières ont été définies afin de prendre en compte la connaissance du risque. **Les règles sont alors édictées dans les zones indicées « i » comme inondable (étude hydraulique).**

ARTICLE UBI-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

Il sera dérogé au 3^e alinéa de 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.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE UBI-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- Pour les extensions : Dans le prolongement de la construction existante,
- Pour les annexes à la construction principale : Rez-de-chaussée.

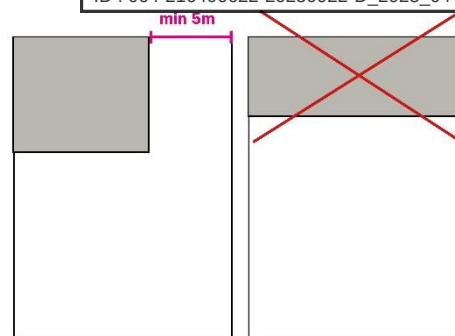
Une hauteur supérieure peut être accordée :

- Si la hauteur des bâtiments voisins dépasse la hauteur maximale autorisée ; dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera celle des bâtiments voisins ;
- En cas de reconstruction, réhabilitation, rénovation ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer. Lors de l'implantation à l'alignement il s'agit de ne pas bâtir sur la largeur totale de la parcelle (unité foncière) mais d'avoir au minimum 5m entre la construction et une des limites séparatives.
- Soit avec un recul minimum de 3m



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

- En cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, en respectant le recul existant,
- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie,
- En respectant le même retrait que les constructions principales voisines autorisées, continuité visuelle bâtie avérée.

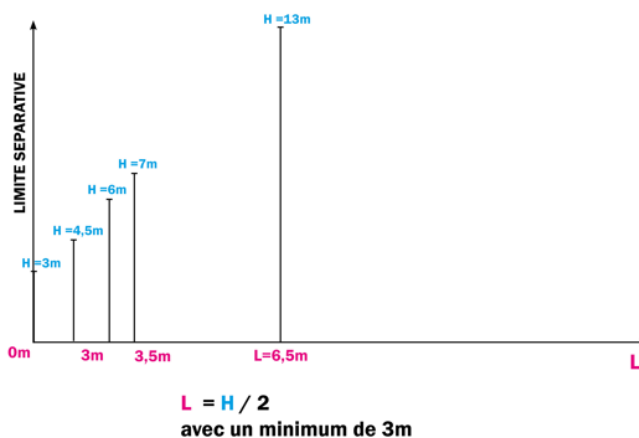
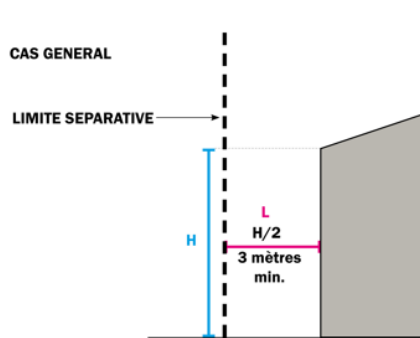
Implantation par rapport à l'avenue des Pyrénées (RD 287)

- Sur les terrains en limite avec l'avenue des Pyrénées, les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à cette voie, hormis les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si cela est justifié par des considérations techniques.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sur sablière ou à l'acrotère du bâtiment ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 m.



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

- En cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, en respectant le recul existant,
- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie,
- Un dépassement de 1m pourra être autorisé pour les constructions présentant un mur pignon en limite séparative.

Les hauteurs seront considérées à partir du niveau 0, correspondant au terrain naturel.

ARTICLE UBI-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette annexée au présent PLU,
- Pour les ouvertures il s'agit de respecter les tons de la palette annexée au présent PLU. Le blanc et le gris anthracite peuvent être autorisés. Les menuiseries devront respecter au mieux la forme des ouvertures.

La pose de volets roulants est autorisée sous réserve qu'ils soient intégrés à la maçonnerie et en fonction de la composition architecturale de la façade et du contexte environnant. La conservation des volets battants existants sera encouragée.

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimums.

La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 80 %.

Néanmoins :

- Une pente plus faible pourra être admise pour les toitures existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être restaurées, reconstruites ou étendues à l'identique à l'occasion de la construction d'extension,
- Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels, les parties secondaires des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, une monopente ou une toiture terrasse.

Les matériaux de couverture des constructions seront :

- Soit en ardoise naturelle,
- Ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité,
- Soit en zinc,
- L'ardoise, le zinc, ou des matériaux qui en ont l'aspect (à joints debout et disposant d'une bonne durabilité) pourront être autorisés pour des extensions, des annexes et des éléments techniques de raccord.

Des matériaux autres que ceux définis ci-dessus sont possibles en cas de restauration ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Les matériaux alors autorisés sont ceux de la couverture d'origine ou existants à restaurer ou étendre sauf impossibilité technique et à condition qu'il s'intègre dans le contexte architectural et urbain environnant.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être inséré en respectant la pente principale du toit.

D'autres pentes de toits, y compris les toitures terrasses, et d'autres matériaux peuvent être utilisés de façon exceptionnelle pour :

- Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien). Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant,
- Les toitures végétalisées, conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles jouent un rôle avéré d'isolation thermique ou d'équipement de récupération des eaux de pluie et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

4.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit. La couleur des enduits des murs maçonnés devra respecter les tons de la palette de couleurs annexée au présent PLU.

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

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur et restaurés à l'identique. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Dans la mesure du possible, les portails anciens doivent être maintenus et conserver leurs caractéristiques d'origine. Ils seront peints (l'aspect bois naturel ou vernis est proscrit lorsque le portail est en bois). Les nouveaux portails devront respecter la typologie architecturale du bâti auquel ils sont associés.

Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. Le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). Le portail devra être en métal peint, tout comme la grille en respectant les teintes du nuancier.

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES ET CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

Les nouvelles clôtures seront d'une hauteur maximale de 1.80 m, elles seront constituées :

- Soit d'un grillage qui peut être 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 (tels que les palissades pleines en bois ou lames pleines et jointives, les brandes végétales, les brises-vues en matière synthétique, les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie).

Toutefois :

- Une hauteur supérieure peut être accordée si la clôture prolonge un mur de soutènement. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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 encouragée.

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renforcement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, ...). Ils devront faire l'objet d'une insertion soignée ou être intégrés à la composition architecturale.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles ou d'opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UBI-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

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

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =

Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLU) - 5%

Dans le cas d'une reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les nouvelles constructions devront respecter, *a minima*, la surface de pleine terre initiale avant démolition.

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, ...) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation. (Se référer aux dispositions générales **ARTICLE 4. ELEMENTS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR, A REQUALIFIER**)

OUVRAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

AIRES DE STATIONNEMENT NON COUVERTES

Les aires de stationnement pour véhicules motorisés non couvertes comprenant 5 places ou plus devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement, le nombre d'arbres étant arrondi à l'entier supérieur. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de groupes d'arbres. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI IDENTIFIES AU REGLEMENT GRAPHIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

La démolition des éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L151-19 du CU est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

L'entretien, la restauration et la modification des éléments de patrimoine bâti recensés devra respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques de l'élément de patrimoine bâti identifié, faire appel à des matériaux identiques ou présentant un aspect similaire à ceux d'origine.

En outre, pour les constructions, il faudra respecter la composition et l'ordonnancement général des façades.

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.

ARTICLE UBI-6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

Pour les constructions existantes qui viendraient évoluer et/ou créer de nouveaux logements, le stationnement devra être étudié afin de ne pas venir impacter le domaine public.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, en raison des besoins en aires de stationnement, il est de nature à rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques. En particulier, la décision peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UBI-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'une desserte puisse se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, soit éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

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, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UBI-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

Le rejet d'eaux usées autres que d'origine domestique, en particulier industrielles ou artisanales, est subordonné à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

8.3 EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

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, ...).

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées s'il existe un réseau séparatif. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux.

Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité.

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

8.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

8.5 DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

8.6 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

8.7 RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

En complément de la gestion des eaux pluviales à la parcelle au travers un dispositif spécifique, des systèmes de récupération des eaux (cuves, si possible enterrées, ...) pourront également être mis en œuvre pour une utilisation en matière d'arrosage des espaces verts, et d'utilisations diverses.

ZONE UC

La zone UC correspond à une zone pavillonnaire mixte isolée du centre-bourg historique ancien

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UC-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>		Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d’approbation du PLU et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu’elles n’entraînent aucune nuisance incompatible avec l’habitat et qu’elles n’augmentent pas le nombre de têtes.
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		Les constructions destinées à l’artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous réserve qu’elles n’entraînent aucune nuisance incompatible avec l’habitat.
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s’effectue l’accueil de clientèle</i>		Les constructions destinées aux activités de services où s’effectue l’accueil de clientèle sont autorisées sous réserve qu’elles n’entraînent aucune nuisance incompatible avec l’habitat notamment en termes de flux, de sécurité et de stationnement.
	<i>Hôtels</i>	X	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>		
	<i>Cinéma</i>		
<i>Équipements d’intérêt collectif et de services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale</i>		
	<i>Salle d’art et de spectacles</i>	X	
	<i>Équipements sportifs</i>	X	
	<i>Lieux de culte</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>		Les constructions destinées à de l’industrie sont autorisées sous réserve qu’elles n’entraînent aucune nuisance incompatible avec l’habitat notamment en termes de flux, de sécurité et de stationnement.
	<i>Entrepôt</i>		Les constructions à destination d’entrepôt ne sont autorisées que dans le cadre d’un changement de destination d’une construction

PIECE 4 : REGLEMENT

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ARUDY

			existante à la date d'approbation du PLU et sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		Les constructions destinées à la cuisine dédiée à la vente en ligne sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat notamment en termes de flux, de sécurité et de stationnement.

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Le stationnement de caravanes isolées	X	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.	X	
Les affouillements et exhaussement des sols		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

ARTICLE UC-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

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.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE UC-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder R+1 +Combles (Extension comprise)

Pour les annexes à la construction principale : Rez-de-chaussée + Combles

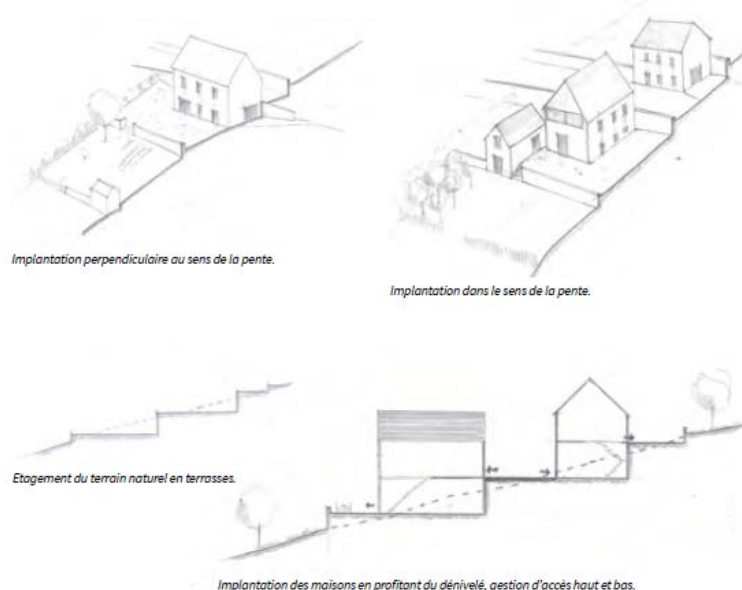
Une hauteur supérieure peut être accordée :

- Si la hauteur des bâtiments voisins dépasse la hauteur maximale autorisée ; dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera celle des bâtiments voisins ;
- En cas de reconstruction, réhabilitation, rénovation ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

Afin d'écarter tout risque de ruissellement ou de remontée de nappes, il pourra être demandé une rehausse du plancher des constructions en fonction de la situation géographique des terrains ou de la nature des sols.

3.3 IMPLANTATION DANS LA PENTE – TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes doivent être implantées de façon à s'adapter à la pente. Les terrassements doivent être limités au strict minimum. Les figures suivantes illustrent les possibilités d'implantation des constructions, sans présenter de valeur réglementaire.



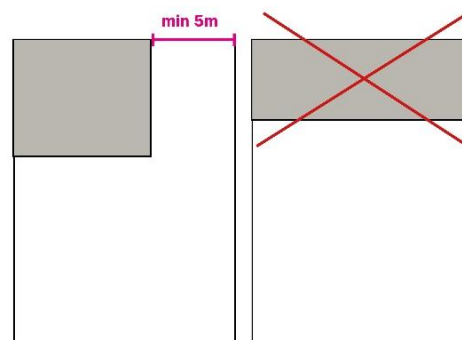
(Fiche pratique U8 – Implantation le bâti dans la pente ; source : de la Charte architecturale et paysagère des Pyrénées béarnaises)

Une implantation différente peut être accordée en cas d'impossibilité technique de respecter les règles définies précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer. Lors de l'implantation à l'alignement il s'agit de ne pas bâtir sur la largeur totale de la parcelle (unité foncière) mais d'avoir au minimum 5m entre la construction et une des limites séparatives.



- Soit avec un recul minimum de 3m

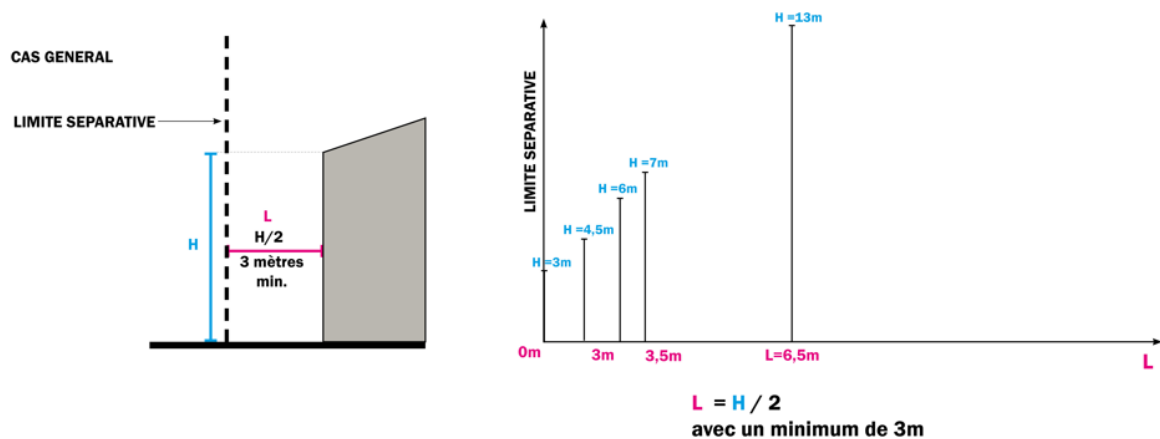
Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- En cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, en respectant le recul existant,
- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie,
- En respectant le même retrait que les constructions principales voisines, continuité visuelle bâtie avérée.

3.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le règlement graphique peut fixer des règles spécifiques d'implantation des constructions. En dehors de ces cas et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative à condition que la longueur cumulée des bâtiments implantés en limite n'excède pas 10m pour une même limite,
- Soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sur sablière ou à l'acrotère du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

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

- En cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, en respectant le recul existant,
- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie,
- Un dépassement de 1m pourra être autorisé pour les constructions présentant un mur pignon en limite séparative.

Les hauteurs seront considérées à partir du niveau 0, correspondant au terrain naturel.

ARTICLE UC-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

CONSTRUCTIONS NOUVELLES :

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette annexée au présent PLU,

- Pour les ouvertures il s'agit de respecter les tons de la palette annexée au présent PLU. Le blanc et le gris anthracite peuvent être autorisés. Les menuiseries devront respecter au mieux la forme des ouvertures.

La pose de volets roulants est autorisée sous réserve qu'ils soient intégrés à la maçonnerie et en fonction de la composition architecturale de la façade et du contexte environnant. La conservation des volets battants existants sera encouragée.

L'aspect extérieur des façades (matériaux, teinte, etc.) devra s'inscrire en cohérence avec le patrimoine local et les constructions environnantes.

CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimums.

La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 80 %.

Néanmoins :

- Une pente plus faible pourra être admise pour les toitures existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être restaurées, reconstruites ou étendues à l'identique à l'occasion de la construction d'extension.
- Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels, les parties secondaires des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, une monopente ou une toiture terrasse.

Les matériaux de couverture des constructions seront :

- Soit en ardoise naturelle,
- Ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité,
- Soit en zinc.

L'ardoise, le zinc, ou des matériaux qui en ont l'aspect (à joints debout et disposant d'une bonne durabilité) pourront être autorisés pour des extensions, des annexes et des éléments techniques de raccord.

Des matériaux autres que ceux définis ci-dessus sont possibles en cas de restauration ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Les matériaux alors autorisés sont ceux de la couverture d'origine ou existants à restaurer ou étendre sauf impossibilité technique et à condition qu'il s'intègre dans le contexte architectural et urbain environnant.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être inséré en respectant la pente principale du toit.

D'autres pentes de toits, y compris les toitures terrasses, et d'autres matériaux peuvent être utilisés de façon exceptionnelle pour :

- Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien). Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.
- Les toitures végétalisées, conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles jouent un rôle avéré d'isolation thermique ou d'équipement de récupération des eaux de pluie et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

4.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit. La couleur des enduits des murs maçonnés devra respecter les tons de la palette de couleurs annexée au présent PLU.

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

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur et restaurés à l'identique. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Dans la mesure du possible, les portails anciens doivent être maintenus et conserver leurs caractéristiques d'origine. Ils seront peints (l'aspect bois naturel ou vernis est proscrit lorsque le portail est en bois). Les nouveaux portails devront respecter la typologie architecturale du bâti auquel ils sont associés.

Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. Le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). Le portail devra être en métal peint, tout comme la grille en respectant les teintes du nuancier.

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une hauteur maximale de 1.80 m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant type ferronnerie ou d'un grillage, qui pourra être doublée d'une haie d'essences locales,
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois :

Une hauteur supérieure peut être accordée si la clôture prolonge un mur de soutènement. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

D'une hauteur maximale de 1.80m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie occultant ou non (type ferronnerie, palissade...),
- Soit d'un grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,

- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois :

Une hauteur supérieure peut être accordée si la clôture prolonge un mur de soutènement. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, dont la hauteur ne devra excéder 1.80 m, seront composées :

- Soit d'un grillage qui peut être 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 (tressages de bois, treillis plastifiés, ...)

Dans le cas d'un grillage, il devra permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

Les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLU pourront être étendues ou restaurées à l'identique.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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 encouragée.

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renforcement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, ...). Ils devront faire l'objet d'une insertion soignée ou être intégrés à la composition architecturale.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles ou d'opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UC-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

Au moins 50% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =

Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLU) - 5%

Dans le cas d'une reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les nouvelles constructions devront respecter, a minima, la surface de pleine terre initiale avant démolition.

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, ...) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager (plantation d'arbres, arbustes, noue paysagère...)

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation. (Se référer aux dispositions générales ARTICLE 4. ELEMENTS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR, A REQUALIFIER)

OUVRAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

AIRES DE STATIONNEMENT NON COUVERTES

Les aires de stationnement pour véhicules motorisés non couvertes (lors d'opération d'aménagement d'ensemble) comprenant 5 places ou plus devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour 5 places de stationnement, le nombre d'arbres étant arrondi à l'entier supérieur.

Ces arbres pourront être implantées sous forme de groupes d'arbres, aménagement paysager à l'échelle de la parcelle. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Une dérogation pourra être accordée lors d'une opération de renouvellement urbain ou de rénovation foncière.

ARTICLE UC-6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

<i>Destinations de la construction</i>	<i>Nombre minimum de places de stationnement</i>
HABITATION	
<i>Constructions à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble</i>	⇒ Deux places par logement.
<i>Opération d'aménagement d'ensemble de 5 logements/lots ou plus</i>	⇒ Deux places par logement <u>Et</u> ⇒ 1 place destinée à l'accueil des visiteurs pour chaque tranche de 5 logements (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
<i>Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat</i>	Une place par logement
<i>Constructions à destination d'hébergement</i>	Une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
<i>Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	Une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure). *
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
<i>Constructions à destination de bureau</i>	Une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure). *

***Dans le cas d'un établissement recevant du public, le nombre minimum de place de stationnement sera étudié au regard de l'effectif théorique total susceptible d'être reçu dans l'établissement (public et employé). Selon l'activité, le nombre de places de stationnement minimum pourra correspondre au 1/5ème de la capacité.**

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors qu'un bâtiment collectif ou une opération d'aménagement d'ensemble comportent à la fois de l'habitation et/ou des bureaux, de l'artisanat et des commerces de détail, ou des activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle, un abattement de 20% du nombre de places de stationnement exigé pourra être appliqué.

STATIONNEMENT DES VELOS

Les stationnements des vélos devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement sécurisés pour les vélos :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble visant la création de 10 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m² par place),
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE UC-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'une desserte puisse se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, soit éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

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, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les voies en impasse publiques ou privées 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 ou si elles résultent d'une impossibilité technique dûment justifiée. Elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UC-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

Le rejet d'eaux usées autres que d'origine domestique, en particulier industrielles ou artisanales, est subordonné à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

8.3 EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

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, ...).

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées s'il existe un réseau séparatif. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux.

Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité.

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

8.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

8.5 DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

8.6 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

8.7 RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

En complément de la gestion des eaux pluviales à la parcelle au travers un dispositif spécifique, des systèmes de récupération des eaux (cuves, si possible enterrées, ...) pourront également être mis en œuvre pour une utilisation en matière d'arrosage des espaces verts, et d'utilisations diverses.

ZONE UC

Envoyé en préfecture le 24/09/2025
Reçu en préfecture le 24/09/2025
Publié le 
ID : 064-216400622-20250922-D_2025_044-DE

ZONE UCI

La zone UCI correspond à une zone pavillonnaire mixte excentrée du centre-bourg historique ancien et où le risque inondation est connu. Il s'agit d'assurer la gestion de l'existant et d'autoriser les annexes et extensions sans création de surface de plancher

ZONE UCI

Envoyé en préfecture le 24/09/2025

Reçu en préfecture le 24/09/2025

Publié le



ID : 064-216400622-20250922-D_2025_044-DE

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UCI-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
Habitation	<i>Logement</i>		La création d'un logement ou d'un hébergement sont autorisés dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
	<i>Hébergement</i>		Les extensions et annexes à destination d'habitation ne sont pas autorisées. Seules sont autorisées les extensions et annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sans excéder 50m² (garage, abris de jardin, local technique, terrasse) et sans création d'une surface de plancher qui viendrait créer/ajouter un logement/ une pièce à vivre à la construction.
Commerce et activité de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		Les destinations liées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU. Les extensions et annexes des constructions à destination existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées sans excéder 50m².
	<i>Restauration</i>	X	
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	X	
	<i>Hôtels</i>	X	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	X	
	<i>Cinéma</i>	X	
Équipements d'intérêt collectif et de services publics	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics à l'exception des équipements sportifs qui eux sont interdit, ne sont autorisés que dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacles</i>	X	
	<i>Équipements sportifs</i>	X	

	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X	
	Entrepôt	X	
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition	X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Le stationnement de caravanes isolées	X	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.	X	
Les affouillements et exhaussement des sols		

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI. Néanmoins, des zones particulières ont été définies afin de prendre en compte la connaissance du risque. **Les règles sont alors édictées dans les zones indicées « i » comme inondable avec des règles pouvant aller au-delà du PPRI en vigueur (source étude hydraulique).**

ARTICLE UCI-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

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.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE UCI-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- Pour les extensions : Dans le prolongement de la construction existante,
- Pour les annexes à la construction principale : Rez-de-chaussée.

Une hauteur supérieure peut être accordée :

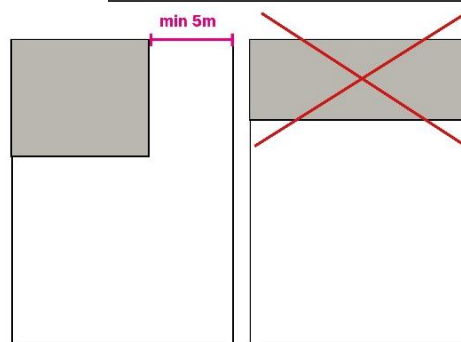
- Si la hauteur des bâtiments voisins dépasse la hauteur maximale autorisée ; dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera celle des bâtiments voisins,
- En cas de reconstruction, réhabilitation, rénovation ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées :

- Soit avec un recul minimum de 3 m.

- Soit à l'alignement des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer. Lors de l'implantation à l'alignement il s'agit de ne pas bâtir sur la largeur totale de la parcelle (unité foncière) mais d'avoir au minimum 5m entre la construction et une des limites séparatives.



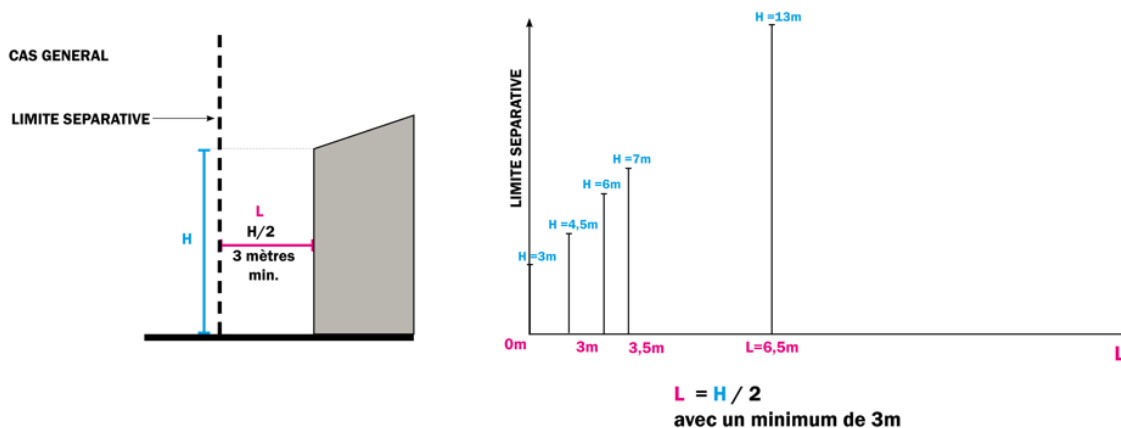
Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- En cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, en respectant le recul existant,
- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie,
- En respectant le même retrait que les constructions principales voisines, continuité visuelle bâtie avérée.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance, en toute point, au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) avec un recul de 3 m minimum.



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

- En cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, en respectant le recul existant,
- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie,
- Un dépassement de 1m pourra être autorisé pour les constructions présentant un mur pignon en limite séparative.

Les hauteurs seront considérées à partir du niveau 0, correspondant au terrain naturel.

ARTICLE UCI-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette annexée au présent PLU,
- Pour les ouvertures il s'agit de respecter les tons de la palette annexée au présent PLU. Le blanc et le gris anthracite peuvent être autorisés. Les menuiseries devront respecter au mieux la forme des ouvertures.

La pose de volets roulants est autorisée sous réserve qu'ils soient intégrés à la maçonnerie et en fonction de la composition architecturale de la façade et du contexte environnant. La conservation des volets battants existants sera encouragée.

L'aspect extérieur des façades (matériaux, teinte, etc.) devra s'inscrire en cohérence avec le patrimoine local et les constructions environnantes.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimums.

La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 80 %.

Néanmoins :

- Une pente plus faible pourra être admise pour les toitures existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être restaurées, reconstruites ou étendues à l'identique à l'occasion de la construction d'extension.
- Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels, les parties secondaires des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, une monopente ou une toiture terrasse

Les matériaux de couverture des constructions seront :

- Soit en ardoise naturelle,
- Ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité,
- Soit en zinc.

L'ardoise, le zinc, ou des matériaux qui en ont l'aspect (à joints debout et disposant d'une bonne durabilité) pourront être autorisés pour des extensions, des annexes et des éléments techniques de raccord.

Des matériaux autres que ceux définis ci-dessus sont possibles en cas de restauration ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Les matériaux alors autorisés sont ceux de la couverture d'origine ou existants à restaurer ou étendre sauf impossibilité technique et à condition qu'il s'intègre dans le contexte architectural et urbain environnant.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être inséré en respectant la pente principale du toit.

D'autres pentes de toits, y compris les toitures terrasses, et d'autres matériaux peuvent être utilisés de façon exceptionnelle pour :

- Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien). Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.
- Les toitures végétalisées, conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles jouent un rôle avéré d'isolation thermique ou d'équipement de récupération des eaux de pluie et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

4.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit. La couleur des enduits des murs maçonnés devra respecter les tons de la palette de couleurs annexée au présent PLU.

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

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur et restaurés à l'identique. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Dans la mesure du possible, les portails anciens doivent être maintenus et conserver leurs caractéristiques d'origine. Ils seront peints (l'aspect bois naturel ou vernis est proscrit lorsque le portail est en bois). Les nouveaux portails devront respecter la typologie architecturale du bâti auquel ils sont associés.

Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. Le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). Le portail devra être en métal peint, tout comme la grille en respectant les teintes du nuancier.

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES ET CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

Les nouvelles clôtures seront d'une hauteur maximale de 1.80 m, elles seront constituées :

- Soit d'un grillage pouvant être 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 (tels que les palissades pleines en bois ou lames pleines et jointives, les brandes végétales, les brises-vues en matière synthétique, les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie).

Toutefois :

- Une hauteur supérieure peut être accordée si la clôture prolonge un mur de soutènement. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, dont la hauteur ne devra excéder 1.80 m, seront composées :

- Soit d'un grillage qui peut être 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 (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Dans le cas d'un grillage, il devra permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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 encouragée.

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renforcement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, ...).

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles ou d'opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UCI-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

(Cf. lexique)

Au moins 50% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =

Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLU) - 5%

Dans le cas d'une reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les nouvelles constructions devront respecter, a minima, la surface de pleine terre initiale avant démolition.

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, ...) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager (plantation d'arbres, arbustes, noue paysagère...).

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation. (Se référer aux dispositions générales **ARTICLE 4. ELEMENTS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR, A REQUALIFIER**)

OUVRAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

AIRES DE STATIONNEMENT NON COUVERTES

Les aires de stationnement pour véhicules motorisés non couvertes comprenant 5 places ou plus devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement, le nombre d'arbres étant arrondi à l'entier supérieur.

Ces arbres pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de groupes d'arbres. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Une dérogation pourra être accordée lors d'une opération de renouvellement urbain ou de rénovation foncière.

ARTICLE UCI-6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

Pour les constructions existantes qui viendraient évoluer et/ou créer de nouveaux logements, le stationnement devra être étudié afin de ne pas venir impacter le domaine public.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UCI-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'une desserte puisse se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, soit éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

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, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

Les voies en impasse publiques ou privées 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 ou si elles résultent d'une impossibilité technique dûment justifiée. Elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UCI-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

Le rejet d'eaux usées autres que d'origine domestique, en particulier industrielles ou artisanales, est subordonné à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

8.3 EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

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, ...).

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées s'il existe un réseau séparatif. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux.

Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité.

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

8.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

8.5 DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

8.6 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

8.7 RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

En complément de la gestion des eaux pluviales à la parcelle au travers un dispositif spécifique, des systèmes de récupération des eaux (cuves, si possible enterrées, ...) pourront également être mis en œuvre pour une utilisation en matière d'arrosage des espaces verts, et d'utilisations diverses.

ZONE UE / UEi

La zone UE correspond aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

*Le sous secteur **UEi** est une partie de la commune où le risque d'inondation est connu. Il s'agit d'assurer la gestion de l'existant.*

SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UE-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>	Interdit en UEi	Les logements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à une destination ou sous-destination autorisée dans la zone (logement de fonction)
	<i>Hébergement</i>	X	
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X	
	<i>Restauration</i>	X	
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	X	
	<i>Hôtels</i>	X	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	Interdit en UEi	
	<i>Cinéma</i>	Interdit en UEi	
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		En UEi, les équipements d'intérêt collectif et de services publics ne sont autorisés que dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU excepté les lieux de culte qui sont eux interdits. Les extensions et annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées sans excéder 50m².
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Lieux de culte</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>		En UEi, les entrepôts, bureaux et centre de congrès ne sont autorisés que dans le cadre d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU.
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		Les extensions et annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées sans excéder 50m².
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	X	

Toute nouvelle construction à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI. Néanmoins, des zones particulières ont été définies afin de prendre en compte la connaissance du risque. **Les règles sont alors édictées dans les zones indicées « i » comme inondable avec des règles pouvant aller au-delà du PPRI en vigueur (source étude hydraulique).**

ARTICLE UE-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

Il sera dérogé au 3e alinéa de 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.

ARTICLE UE-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UE-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit.

4.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit. La couleur des enduits des murs maçonnés devra respecter les tons de la palette de couleurs annexée au présent PLU.

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

Les murs de clôture anciens seront préservés sur toute leur hauteur et restaurés à l'identique. Ils pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement lorsqu'ils laisseront la place à une construction sur le même alignement et ce au droit de l'implantation de la nouvelle construction.

Dans la mesure du possible, les portails anciens doivent être maintenus et conserver leurs caractéristiques d'origine. Ils seront peints (l'aspect bois naturel ou vernis est proscrit lorsque le portail est en bois). Les nouveaux portails devront respecter la typologie architecturale du bâti auquel ils sont associés.

Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. Le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). Le portail devra être en métal peint, tout comme la grille en respectant les teintes du nuancier.

***CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES
ET CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE***

D'une hauteur maximale de 1.80 m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie type ferronnerie ou d'un grillage, qui pourra être doublée d'une haie d'essences locales,
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois :

- Une hauteur supérieure peut être accordée si la clôture prolonge un mur de soutènement. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement,
- Les clôtures existantes autorisées avant la date d'approbation du PLU pourront être étendues ou restaurées à l'identique sauf en UEi le prolongement des murs est interdit,
- Il pourra être dérogé aux dispositions précédentes pour des motifs de sécurité.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, dont la hauteur ne devra excéder 1.80 m, seront composées :

- Soit d'un grillage qui peut être 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 (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Dans le cas d'un grillage, il devra permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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 encouragée.

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renforcement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, ...). Ils devront faire l'objet d'une insertion soignée ou être intégrés à la composition architecturale.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles ou d'opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UE-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

(Cf. lexique)

Au moins 20% de l'unité foncière doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =

Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLU) - 5%

Dans le cas d'une reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les nouvelles constructions devront respecter, a minima, la surface de pleine terre initiale avant démolition.

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, ...) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager (plantation d'arbres, arbustes, noue paysagère...)

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation. (Se référer aux dispositions générales ARTICLE 4. ELEMENTS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR, A REQUALIFIER)

OUVRAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

AIRES DE STATIONNEMENT NON COUVERTES

Les aires de stationnement pour véhicules motorisés non couvertes (lors d'opération d'aménagement d'ensemble) comprenant 5 places ou plus devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour 5 places de stationnement, le nombre d'arbres étant arrondi à l'entier supérieur.

Ces arbres pourront être implantées sous forme de groupes d'arbres, aménagement paysager à l'échelle de la parcelle. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Une dérogation pourra être accordée lors d'une opération de renouvellement urbain ou de rénovation foncière.

ARTICLE UE-6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins de la construction.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE UE-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'une desserte puisse se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, soit éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

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, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

Les voies en impasse publiques ou privées 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 ou si elles résultent d'une impossibilité technique dûment justifiée. Elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UE-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

Le rejet d'eaux usées autres que d'origine domestique, en particulier industrielles ou artisanales, est subordonné à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

8.3 EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

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, ...).

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées s'il existe un réseau séparatif. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux.

Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité.

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

8.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

8.5 DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

8.6 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

8.7 RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

En complément de la gestion des eaux pluviales à la parcelle au travers un dispositif spécifique, des systèmes de récupération des eaux (cuves, si possible enterrées, ...) pourront également être mis en œuvre pour une utilisation en matière d'arrosage des espaces verts, et d'utilisations diverses.

ZONE UY

La zone UY correspond aux secteurs à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales

SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UY-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>		Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la direction, surveillance ou sécurité des établissements autorisés, qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment principal et que la surface de plancher n'excède pas 50 m². Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées
	<i>Hébergement</i>	X	
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		
	<i>Restauration</i>		Les extensions des constructions à destination des activités de « Restauration » existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées
	<i>Commerce de gros</i>		
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hôtels</i>	X	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	X	
	<i>Cinéma</i>		
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salle d'art et de spectacle		
	Équipements sportifs		Les extensions des constructions et aménagements à destination d'«Équipements sportifs » existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées
	Lieux de culte	X	
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	X	
Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger	X	
Le stationnement de caravanes isolées	X	
Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles	X	
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les affouillements et exhaussement des sols		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI. Néanmoins, des zones particulières ont été définies afin de prendre en compte la connaissance du risque. **Les règles sont alors édictées dans les zones indicées « i » comme inondable avec des règles pouvant aller au-delà du PPRI en vigueur (source étude hydraulique).**

ARTICLE UY-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

Il sera dérogé au 3e alinéa de 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.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE UY-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 15 m à la sablière ou à l'acrotère.

Sont exclues du calcul de la hauteur, les installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction (telles que dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité).

Une hauteur supérieure peut être accordée :

- Si la hauteur des bâtiments voisins dépasse la hauteur maximale autorisée ; dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera celle des bâtiments voisins ;
- En cas de reconstruction, réhabilitation, rénovation ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée étant celle de la construction existante avant travaux. »
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

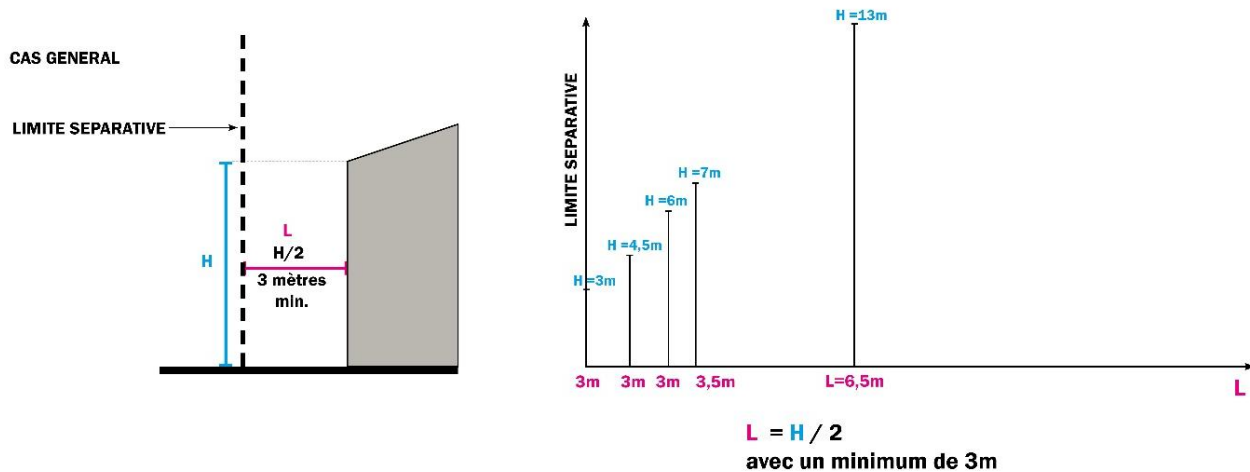
3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le règlement graphique peut fixer des règles spécifiques d'implantation des constructions. En dehors de ces cas et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance, en tout point, au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) avec un recul de 3 m minimum.



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

- En cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, en respectant le recul existant,
- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie,
- Un dépassement de 1m pourra être autorisé pour les constructions présentant un mur pignon en limite séparative,
- Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les annexes (liste des servitudes).

Les hauteurs seront considérées à partir du niveau 0, correspondant au terrain naturel.

ARTICLE UY-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

VOLUMETRIE

Les volumes bâtis doivent présenter une simplicité du volume. Les constructions sont conçues à partir de volumes simples sur plan rectangulaire. 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.

FAÇADES

Les constructions doivent présenter, de par leurs dimensions, leur architecture et le choix des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit. Les façades seront dans des tons non réfléchissants / non brillants. Les couleurs vives ne pourront constituer la couleur dominante des bâtiments.

Les façades latérales et arrières des constructions devront être traitées dans des teintes uniformes à la façade principale.

COUVERTURES

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être inséré en respectant la pente principale du toit.

4.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit. La couleur des enduits des murs maçonnés devra respecter les tons de la palette de couleurs annexée au présent PLU.

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

Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. Le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). Le portail devra être en métal peint, tout comme la grille en respectant les teintes du nuancier.

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

Les clôtures seront composées :

- Soit d'un grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois :

- Une hauteur supérieure peut être accordée si la clôture prolonge un mur de soutènement. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement,
- Les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLU pourront être étendues ou restaurées à l'identique,
- Il pourra être dérogé aux dispositions précédentes pour des motifs de sécurité dûment justifié.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, dont la hauteur ne devra excéder 1.80 m, seront composées :

- Soit d'un grillage qui peut être 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 (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Dans le cas d'un grillage, il devra permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (tels que les palissades pleines en bois ou lames pleines et jointives, les brandes végétales, les brises-vues en matière synthétique, les canisses en « bambou » ou matériaux synthétique imitation haie).

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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 encouragée.

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renforcement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, ...). Ils devront faire l'objet d'une insertion soignée ou être intégrés à la composition architecturale.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles ou d'opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UY-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une attention particulière sera apportée aux façades, aux couleurs, aux matériaux ainsi qu'à la combinaison entre l'architecture, les volumes et l'aménagement paysager afin d'intégrer au mieux le bâti dans son contexte. Le végétal peut être un outil pour créer des masques qualitatifs et minimiser l'impact visuel.

5.1 OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

(Cf. lexique)

Au moins 20% de l'unité foncière doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

Lorsque le coefficient de pleine terre existant est inférieur au pourcentage fixé précédemment à la date d'approbation du PLU, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé =

Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLU) - 5%

Dans le cas d'une reconstruction d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, les nouvelles constructions devront respecter, a minima, la surface de pleine terre initiale avant démolition.

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, ...) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager (plantation d'arbres, arbustes, noue paysagère...).

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation. (Se référer aux dispositions générales **ARTICLE 4. ELEMENTS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR, A REQUALIFIER**)

OUVRAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

AIRES DE STATIONNEMENT NON COUVERTES

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements devront être traitées de façon paysagère et plantées sur la base d'un ratio d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de groupes d'arbres.

Ces arbres pourront être implantés sous forme de groupes d'arbres, aménagement paysager à l'échelle de la parcelle. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales et/ou adaptées au changement climatique seront à privilégier. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

L'utilisation de revêtements perméables sera privilégiée.

AIRE DE DEPOT ET STOCKAGE EXTERIEUR

Les aires de dépôt et/ou de stockage extérieur devront être masqués par des haies mélangées d'essence locale d'une hauteur telle qu'elles masquent les dits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

ARTICLE UY-6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins de la construction.

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres sur 5 mètres.

Les places dites commandées (places non accessibles directement depuis la voie de desserte mais uniquement en passant par une autre place de stationnement) sont interdites, excepté si les places de stationnement sont affectées au même logement.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations de la construction	Nombre minimum de places de stationnement
HABITATION	
Logement de fonction	⇒ Deux places par logement.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
Construction à destination du commerce de gros	Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS	
Constructions à destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).
Constructions à destination d'enseignement, de santé et d'action sociale	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions à destination des activités industrielles	Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
Constructions à destination d'entrepôt	
Constructions à destination de bureau ou de construction pour des activités de cuisine dédiée à la vente en ligne	Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).

STATIONNEMENT DES VELOS

Les stationnements des vélos devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement sécurisés pour les vélos :

- Pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UY-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'une desserte puisse se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, soit éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

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, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

Les voies en impasse publiques ou privées 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 ou si elles résultent d'une impossibilité technique dûment justifiée. Elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UY-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

Le rejet d'eaux usées autres que d'origine domestique, en particulier industrielles ou artisanales, est subordonné à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

8.3 EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

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, ...).

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées s'il existe un réseau séparatif. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux.

Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité.

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

8.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

8.5 DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

8.6 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

8.7 RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

En complément de la gestion des eaux pluviales à la parcelle au travers un dispositif spécifique, des systèmes de récupération des eaux (cuves, si possible enterrées, ...) pourront également être mis en œuvre pour une utilisation en matière d'arrosage des espaces verts, et d'utilisations diverses.

ZONE AU

La zone AU délimite des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

ZONE AU

Envoyé en préfecture le 24/09/2025

Reçu en préfecture le 24/09/2025

Publié le



ID : 064-216400622-20250922-D_2025_044-DE

SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE AU-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	X	
	<i>Restauration</i>	X	
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>	X	
	<i>Hôtels</i>	X	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	X	
	<i>Cinéma</i>	X	
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>	X	
	<i>Équipements sportifs</i>		Sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
	<i>Lieux de culte</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>	X	
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	X	
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	X	

ZONE AU

Envoyé en préfecture le 24/09/2025

Reçu en préfecture le 24/09/2025

Publié le

ID : 064-216400622-20250922-D_2025_044-DE



Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

ARTICLE AU-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs soumis aux orientations d'aménagements et de programmation, les indications relatives à la mixité sociale sont présentes au sein de la pièce 3.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

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.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE AU-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder R+2 +Combles (Extension comprise)

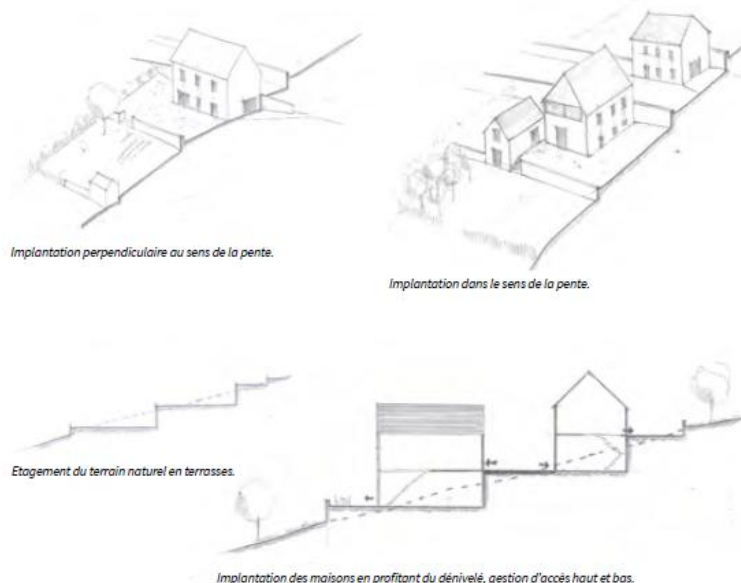
Pour les annexes à la construction principale : Rez-de-chaussée + Combles

Une hauteur supérieure peut être accordée :

- Si la hauteur des bâtiments voisins dépasse la hauteur maximale autorisée ; dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera celle des bâtiments voisins.

3.3 IMPLANTATION DANS LA PENTE – TERRASSEMENTS

Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes doivent être implantées de façon à s'adapter à la pente. Les terrassements doivent être limités au strict minimum. Les figures suivantes illustrent les possibilités d'implantation des constructions, sans présenter de valeur réglementaire.



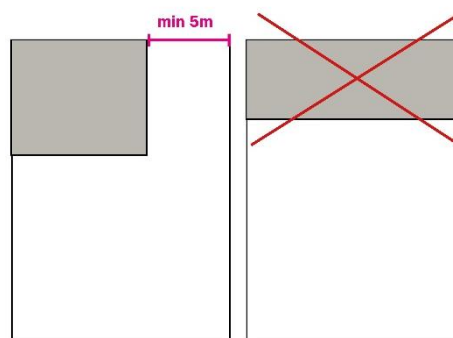
(Fiche pratique U8 – Implantation le bâti dans la pente ; source : de la Charte architecturale et paysagère des Pyrénées béarnaises)

Une implantation différente peut être accordée en cas d'impossibilité technique de respecter les règles définies précédemment, cette impossibilité devant être liée à la géographie naturelle du terrain ou à la configuration parcellaire.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer. Lors de l'implantation à l'alignement il s'agit de ne pas bâtir sur la largeur totale de la parcelle (unité foncière) mais d'avoir au minimum 5m entre la construction et une des limites séparatives.



- Soit avec un recul minimum de 3 m

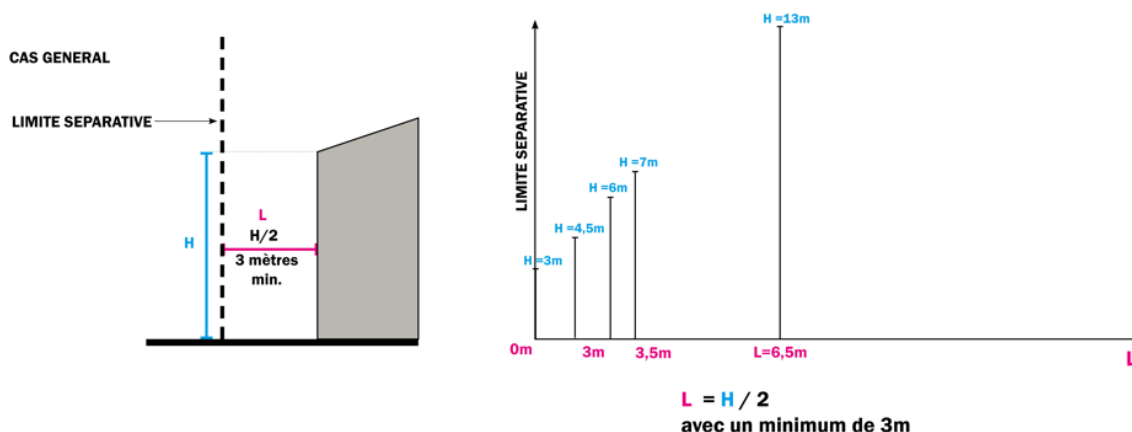
Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- En cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, en respectant le recul existant,
- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie,
- En respectant le même retrait que les constructions principales voisines, continuité visuelle bâtie avérée.

3.5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le règlement graphique peut fixer des règles spécifiques d'implantation des constructions. En dehors de ces cas et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sur sablière ou à l'acrotère du bâtiment ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

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

- En cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, en respectant le recul existant,
- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie,
- Un dépassement de 1m pourra être autorisé pour les constructions présentant un mur pignon en limite séparative.

Les hauteurs seront considérées à partir du niveau 0, correspondant au terrain naturel.

ARTICLE AU-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère du contexte environnant (paysage naturel ou urbain).

Dans le cadre de projets prenant en compte les préceptes de l'architecture bioclimatique, des dérogations aux prescriptions contenues dans ce paragraphe pourront être autorisées, afin de faciliter la mise en œuvre de ces projets.

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette annexée au présent PLU.

Pour les ouvertures il s'agit de respecter les tons de la palette annexée au présent PLU. Le blanc et le gris anthracite peuvent être autorisés. Les menuiseries devront respecter au mieux la forme des ouvertures.

L'aspect extérieur des façades (matériaux, teinte, etc.) devra s'inscrire en cohérence avec le patrimoine local et les constructions environnantes.

La pose de volets roulants est autorisée sous réserve qu'ils soient intégrés à la maçonnerie et en fonction de la composition architecturale de la façade et du contexte environnant.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimums.

La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 80 %.

Néanmoins :

- Une pente plus faible pourra être admise pour les toitures existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être restaurées, reconstruites ou étendues à l'identique à l'occasion de la construction d'extension,
- Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels, les parties secondaires des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, une monopente ou une toiture terrasse.

Les matériaux de couverture des constructions seront :

- Soit en ardoise naturelle,
- Ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité.
- Soit en zinc.

L'ardoise, le zinc, ou des matériaux qui en ont l'aspect (à joints debout et disposant d'une bonne durabilité) pourront être autorisés pour des extensions, des annexes et des éléments techniques de raccord.

Des matériaux autres que ceux définis ci-dessus sont possibles en cas de restauration ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Les matériaux alors autorisés sont ceux de la couverture d'origine ou existants à restaurer ou étendre sauf impossibilité technique et à condition qu'il s'intègre dans le contexte architectural et urbain environnant.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être inséré en respectant la pente principale du toit.

D'autres pentes de toits, y compris les toitures terrasses, et d'autres matériaux peuvent être utilisés de façon exceptionnelle pour :

- Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien). Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.
- Les toitures végétalisées, conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles jouent un rôle avéré d'isolation thermique ou d'équipement de récupération des eaux de pluie et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

4.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit. La couleur des enduits des murs maçonnés devra respecter les tons de la palette des couleurs annexée au présent PLU.

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

Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. Le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). Le portail devra être en métal peint, tout comme la grille en respectant les teintes du nuancier

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une hauteur maximale de 1.80 m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant ou d'un grillage,
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois :

Une hauteur supérieure peut être accordée si la clôture prolonge un mur de soutènement. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

D'une hauteur maximale de 1.80m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie occultant ou non (type ferronnerie, palissade...),
- Soit d'un grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois :

Une hauteur supérieure peut être accordée si la clôture prolonge un mur de soutènement. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, dont la hauteur ne devra excéder 1.80 m, seront composées :

- Soit d'un grillage qui peut être 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 (tressages de bois, treillis plastifiés, ...)

Dans le cas d'un grillage, il devra permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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 encouragée.

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renforcement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, ...).

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles ou d'opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AU-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

(Cf. lexique)

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

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

ESPACES LIBRES ET PLANTATION

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, ...) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager (plantation d'arbres, ~~arbustes, noue paysagère,~~

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation. (Se référer aux dispositions générales **ARTICLE 4. ELEMENTS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR, A REQUALIFIER**)

OUVRAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

AIRES DE STATIONNEMENT NON COUVERTES

Les aires de stationnement pour véhicules motorisés non couvertes comprenant 5 places ou plus devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement, le nombre d'arbres étant arrondi à l'entier supérieur.

Ces arbres pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de groupes d'arbres. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

ARTICLE AU-6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les places dites commandées (places non accessibles directement depuis la voie de desserte mais uniquement en passant par une autre place de stationnement) sont interdites, excepté si les places de stationnement sont affectées au même logement.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations de la construction	Nombre minimum de places de stationnement
HABITATION	
Constructions à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble	⇒ Deux places par logement.
Opération d'aménagement d'ensemble de 5 logements/lots ou plus	⇒ Deux places par logement <u>Et</u>
	⇒ 1 place destinée à l'accueil des visiteurs pour chaque tranche de 5 logements (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.

Destinations de la construction	Nombre minimum de places de stationnement
Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	Une place par logement
Constructions à destination d'hébergement	Une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Hôtels	Une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).
Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	Une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).*
Constructions à destination de restauration	Une place par tranche de 20 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions à destination de bureau	Une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).*

***Dans le cas d'un établissement recevant du public, le nombre minimum de place de stationnement sera étudié au regard de l'effectif théorique total susceptible d'être reçu dans l'établissement (public et employé). Selon l'activité, le nombre de places de stationnement minimum pourra correspondre au 1/5ème de la capacité.**

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors qu'un bâtiment collectif ou une opération d'aménagement d'ensemble comportent à la fois de l'habitation et/ou des bureaux, de l'artisanat et des commerces de détail, ou des activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle, un abattement de 20% du nombre de places de stationnement exigé pourra être appliqué.

STATIONNEMENT DES VELOS

Les stationnements des vélos devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement sécurisés pour les vélos :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble visant la création de 10 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m² par place),
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE AU-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'une desserte puisse se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, soit éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE AU-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

Le rejet d'eaux usées autres que d'origine domestique, en particulier industrielles ou artisanales, est subordonné à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

8.3 EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

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, ...).

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées s'il existe un réseau séparatif. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux.

Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité.

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

8.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

8.5 DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

8.6 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

8.7 RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

En complément de la gestion des eaux pluviales à la parcelle au travers un dispositif spécifique, des systèmes de récupération des eaux (cuves, si possible enterrées, ...) pourront également être mis en œuvre pour une utilisation en matière d'arrosage des espaces verts, et d'utilisations diverses.

ZONE AUM

La zone AUm délimite des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation et qui sont destinés à recevoir une opération d'aménagement d'ensemble en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation à vocation plutôt mixte habitat/ équipements/ services.

SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE AUM-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>		
	<i>Hébergement</i>		
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		Les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
	<i>Restauration</i>		
	<i>Commerce de gros</i>	X	
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hôtels</i>		
	<i>Autres hébergements touristiques</i>		
	<i>Cinéma</i>		
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	X	
	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		Les constructions à destination d'équipements sportifs et salle d'art et de spectacle sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
	<i>Équipements sportifs</i>		
	<i>Lieux de culte</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
<i>Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</i>	<i>Industrie</i>	X	
	<i>Entrepôt</i>	X	
	<i>Bureau</i>		Les constructions à destination de bureau sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>	X	

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation.</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

ARTICLE AU-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs soumis aux orientations d'aménagements et de programmation, les indications relatives à la mixité sociale sont présentes au sein de la pièce 3.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

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.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE AU-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder R+1 +Combles (Extension comprise).

Pour les annexes à la construction principale : Rez-de-chaussée + Combles.

Une hauteur supérieure peut être accordée :

- Si la hauteur des bâtiments voisins dépasse la hauteur maximale autorisée ; dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera celle des bâtiments voisins,
- En cas de reconstruction, réhabilitation, rénovation ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée étant celle de la construction existante avant travaux.

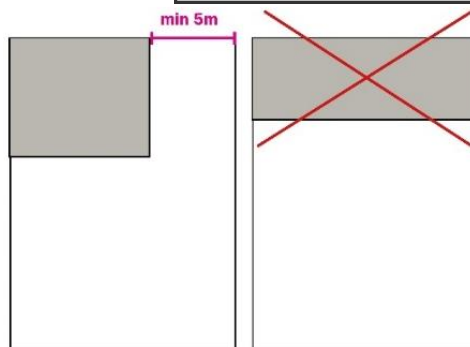
Afin d'écarter tout risque de ruissellement ou de remontée de nappes, il pourra être demandé une rehausse du plancher des constructions en fonction de la situation géographique des terrains ou de la nature des sols.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Excepté dispositions spécifiques au règlement graphique et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées :

- Soit avec un recul minimum de 3 m,

- Soit à l'alignement des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer. Lors de l'implantation à l'alignement il s'agit de ne pas bâtir sur la largeur totale de la parcelle (unité foncière) mais d'avoir au minimum 5m entre la construction et une des limites séparatives.



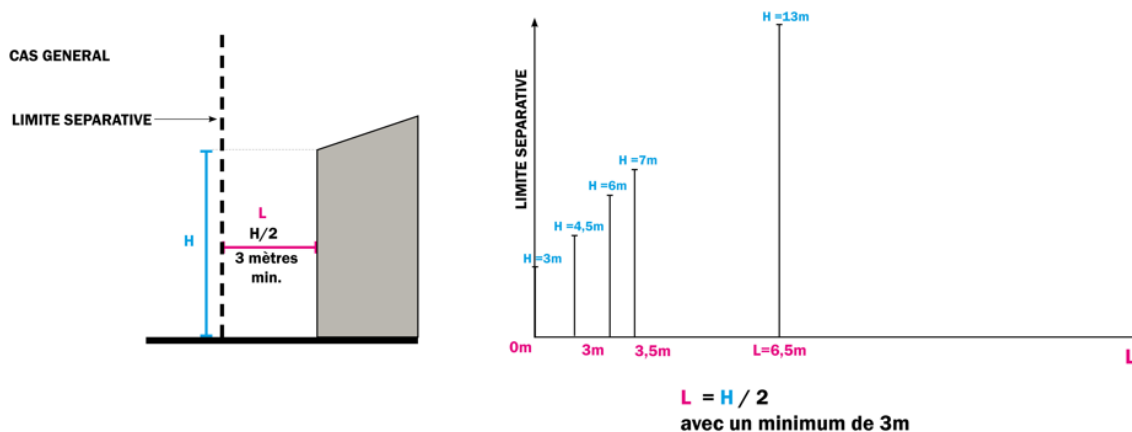
Toutefois, des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie,
- En respectant le même retrait que les constructions principales voisines, continuité visuelle bâtie avérée.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le règlement graphique peut fixer des règles spécifiques d'implantation des constructions. En dehors de ces cas et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit de façon à ce que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sur sablière ou à l'acrotère du bâtiment ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

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

- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie,
- Un dépassement de 1m pourra être autorisé pour les constructions présentant un mur pignon en limite séparative.

Les hauteurs seront considérées à partir du niveau 0, correspondant au terrain naturel.

ARTICLE AU-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère du contexte environnant (paysage naturel ou urbain).

Dans le cadre de projets prenant en compte les préceptes de l'architecture bioclimatique, des dérogations aux prescriptions contenues dans ce paragraphe pourront être autorisées, afin de faciliter la mise en œuvre de ces projets.

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

FAÇADES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette annexée au présent PLU,
- Pour les ouvertures il s'agit de respecter les tons de la palette annexée au présent PLU. Le blanc et le gris anthracite peuvent être autorisés. Les menuiseries devront respecter au mieux la forme des ouvertures.
- La pose de volets roulants est autorisée sous réserve qu'ils soient intégrés à la maçonnerie et en fonction de la composition architecturale de la façade et du contexte environnant.

L'aspect extérieur des façades (matériaux, teinte, etc.) devra s'inscrire en cohérence avec le patrimoine local et les constructions environnantes.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimums.

La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 80 %.

Néanmoins :

- Une pente plus faible pourra être admise pour les toitures existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être restaurées, reconstruites ou étendues à l'identique à l'occasion de la construction d'extension,
- Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels, les parties secondaires des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, une monopente ou une toiture terrasse.

Les matériaux de couverture des constructions seront :

- Soit en ardoise naturelle,
- Ou de matériaux qui en ont l'aspect (y compris les tuiles plates de couleur ardoise) et disposant d'une bonne durabilité,
- Soit en zinc.

L'ardoise, le zinc, ou des matériaux qui en ont l'aspect (à joints debout et disposant d'une bonne durabilité) pourront être autorisés pour des extensions, des annexes et des éléments techniques de raccord.

Des matériaux autres que ceux définis ci-dessus sont possibles en cas de restauration ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Les matériaux alors autorisés sont ceux de la couverture d'origine ou existants à restaurer ou étendre sauf impossibilité technique et à condition qu'il s'intègre dans le contexte architectural et urbain environnant.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être inséré en respectant la pente principale du toit.

D'autres pentes de toits, y compris les toitures terrasses, et d'autres matériaux peuvent être utilisés de façon exceptionnelle pour :

- Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien). Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant,
- Les toitures végétalisées, conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles jouent un rôle avéré d'isolation thermique ou d'équipement de récupération des eaux de pluie et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

4.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit. La couleur des enduits des murs maçonnés devra respecter les tons de la palette des couleurs annexée au présent PLU.

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

Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. Le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). Le portail devra être en métal peint, tout comme la grille en respectant les teintes du nuancier.

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES

D'une hauteur maximale de 1.80 m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant ou d'un grillage,
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois :

Une hauteur supérieure peut être accordée si la clôture prolonge un mur de soutènement. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

D'une hauteur maximale de 1.80m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie occultant ou non (type ferronnerie, palissade...),
- Soit d'un grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Toutefois :

Une hauteur supérieure peut être accordée si la clôture prolonge un mur de soutènement. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N, dont la hauteur ne devra excéder 1.80 m, seront composées :

- Soit d'un grillage qui peut être 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 (tressages de bois, treillis plastifiés, ...)

Dans le cas d'un grillage, il devra permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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 encouragée.

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renforcement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, ...).

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles ou d'opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AU-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

(Cf. lexique)

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

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, ...) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager (plantation d'arbres, arbustes, noue paysagère...).

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation. (Se référer aux dispositions générales ARTICLE 4. ELEMENTS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR, A REQUALIFIER)

OUVRAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

AIRES DE STATIONNEMENT NON COUVERTES

Les aires de stationnement pour véhicules motorisés non couvertes comprenant 5 places ou plus devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble et être plantées à raison d'un ratio d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement, le nombre d'arbres étant arrondi à l'entier supérieur.

Ces arbres pourront être implantées soit de façon isolée soit sous forme de groupes d'arbres. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

ARTICLE AU-6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les places dites commandées (places non accessibles directement depuis la voie de desserte mais uniquement en passant par une autre place de stationnement) sont interdites, excepté si les places de stationnement sont affectées au même logement.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations de la construction	Nombre minimum de places de stationnement
HABITATION	
Constructions à destination de logement hors opération d'aménagement d'ensemble	⇒ Deux places par logement.
Opération d'aménagement d'ensemble de 5 logements/lots ou plus	⇒ Deux places par logement <u>Et</u> ⇒ 1 place destinée à l'accueil des visiteurs pour chaque tranche de 5 logements (arrondie à la valeur supérieure). Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'un parc de stationnement commun.
Constructions à destination de logements : logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat	Une place par logement
Constructions à destination d'hébergement	Une place de stationnement par tranche de trois places d'hébergement (arrondie à la valeur supérieure).
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Hôtels	Une place par chambre (arrondie à la valeur supérieure).
Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	Une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure). *
Constructions à destination de restauration	Une place par tranche de 20 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure). *
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions à destination de bureau	Une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure). *

***Dans le cas d'un établissement recevant du public, le nombre minimum de place de stationnement sera étudié au regard de l'effectif théorique total susceptible d'être reçu dans l'établissement (public et employé). Selon l'activité, le nombre de places de stationnement minimum pourra correspondre au 1/5ème de la capacité.**

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, le nombre de places se calcule au prorata de la surface de plancher de chaque destination de construction.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dès lors qu'un bâtiment collectif ou une opération d'aménagement d'ensemble comportent à la fois de l'habitation et/ou des bureaux, de l'artisanat et des commerces de détail, ou des activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle, un abattement de 20% du nombre de places de stationnement exigé pourra être appliqué.

STATIONNEMENT DES VELOS

Les stationnements des vélos devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement sécurisés pour les vélos :

- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble visant la création de 10 logements minimum à raison d'une place pour 3 logements (1,5 m² par place),
- Pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et de bureau de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE AU-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'une desserte puisse se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, soit éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et voiries doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de secours et de lutte contre l'incendie et la collecte des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE AU-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

Le rejet d'eaux usées autres que d'origine domestique, en particulier industrielles ou artisanales, est subordonné à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

8.3 EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

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, ...).

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées s'il existe un réseau séparatif. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux.

Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité.

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

8.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

8.5 DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

8.6 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

8.7 RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

En complément de la gestion des eaux pluviales à la parcelle au travers un dispositif spécifique, des systèmes de récupération des eaux (cuves, si possible enterrées, ...) pourront également être mis en œuvre pour une utilisation en matière d'arrosage des espaces verts, et d'utilisations diverses.

ZONE AUY

La zone AUY correspond aux nouveaux secteurs à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales au sein de la zone du Touya

SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE AUY-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	<i>Exploitation agricole</i>	X	
	<i>Exploitation forestière</i>	X	
<i>Habitation</i>	<i>Logement</i>		Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elle soit liée et nécessaire à la direction, surveillance ou sécurité des établissements autorisés, qu'elles soient comprises dans le volume du bâtiment principal et que la surface de plancher n'excède pas 50 m². Les extensions et annexes des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées
	<i>Hébergement</i>	X	
<i>Commerce et activité de service</i>	<i>Artisanat et commerce de détail</i>		
	<i>Restauration</i>		Les extensions des constructions à destination des activités de « Restauration » existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées
	<i>Commerce de gros</i>		
	<i>Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle</i>		
	<i>Hôtels</i>	X	
	<i>Autres hébergements touristiques</i>	X	
	<i>Cinéma</i>		
<i>Équipements d'intérêt collectif et de services publics</i>	<i>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>		
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>		Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

	<i>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>		
	<i>Salle d'art et de spectacle</i>		
	<i>Équipements sportifs</i>		Les extensions des constructions et aménagements à destination d'« Equipements sportifs » existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées
	<i>Lieux de culte</i>	X	
	<i>Autres équipements recevant du public</i>		
Autres activités des secteurs primaire secondaire ou tertiaire	<i>Industrie</i>		
	<i>Entrepôt</i>		
	<i>Bureau</i>		
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>		
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>		

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés</i>	X	
<i>Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs ou les villages de vacances classés en hébergement léger</i>	X	
<i>Le stationnement de caravanes isolées</i>	X	
<i>Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles</i>	X	
<i>Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation</i>	X	
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Toute nouvelle construction est interdite à moins de 10 m des cours d'eau mesuré depuis le haut de talus de la berge.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRi.

ARTICLE AUY-2 : MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION 2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

Il sera dérogé au 3e alinéa de 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.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE AUY-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 15 m à la sablière ou à l'acrotère.

Sont exclues du calcul de la hauteur, les installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction (telles que dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité).

Une hauteur supérieure peut être accordée :

- Si la hauteur des bâtiments voisins dépasse la hauteur maximale autorisée ; dans ce cas, la hauteur maximale autorisée sera celle des bâtiments voisins,
- En cas de reconstruction, réhabilitation, rénovation ou extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

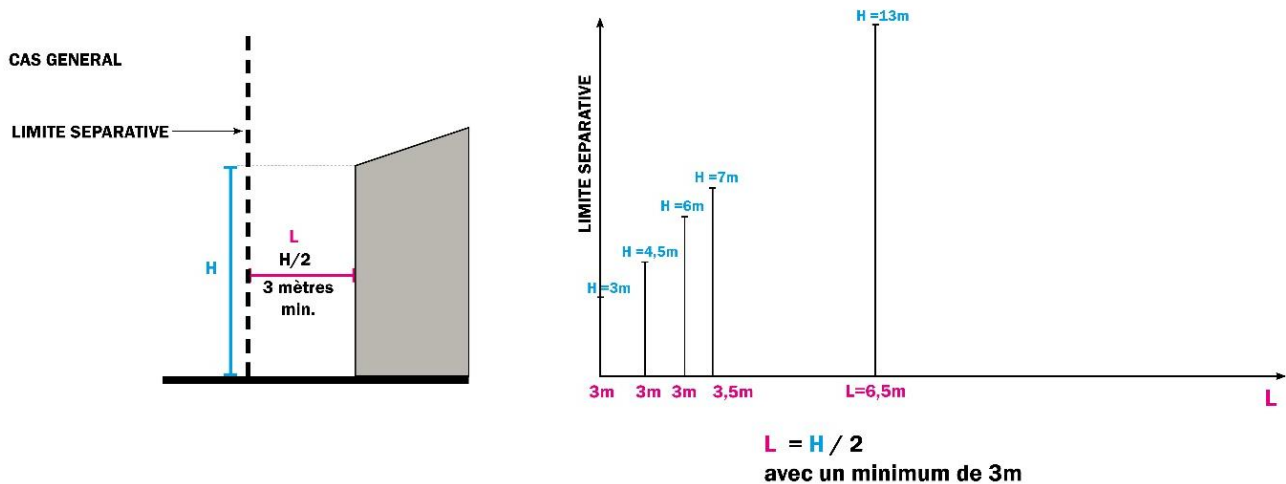
3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le règlement graphique peut fixer des règles spécifiques d'implantation des constructions. En dehors de ces cas et excepté les dispositions spécifiques des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU), les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit à une distance, en tout point, au moins égale à la moitié de la hauteur ($L=H/2$) avec un recul de 3 m minimum.



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

- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie,
- Un dépassement de 1m pourra être autorisé pour les constructions présentant un mur pignon en limite séparative,
- Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les annexes (liste des servitudes).

Les hauteurs seront considérées à partir du niveau 0, correspondant au terrain naturel.

ARTICLE AUY-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

VOLUMETRIE

Les volumes bâtis doivent présenter une simplicité du volume. Les constructions sont conçues à partir de volumes simples sur plan rectangulaire. 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.

Les constructions doivent présenter, de par leurs dimensions, leur architecture et le choix des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit. Les façades seront dans des tons non réfléchissants / non brillants. Les couleurs vives ne pourront constituer la couleur dominante des bâtiments.

Les façades latérales et arrières des constructions devront être traitées dans des teintes uniformes à la façade principale.

4.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit. La couleur des enduits des murs maçonnés devra respecter les tons de la palette de couleurs annexée au présent PLU.

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

Les portails présenteront une hauteur sensiblement égale à la hauteur du mur. Le portail reprendra les proportions de hauteurs de plein (en partie basse) et vide (en partie haute). Le portail devra être en métal peint, tout comme la grille en respectant les teintes du nuancier

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES ET CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE SEPARATIVE

Les clôtures seront composées :

- Soit d'un grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITE AVEC LES ZONES A ET N

Les clôtures implantées en limite de zones A et N dont la hauteur ne devra pas excéder 1.80m, seront composées

- 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 (tressages de bois, treillis plastifiés, ...).

Ces clôtures devront permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures de 15cmx15cm minimum au niveau du sol tous les 10m.

Toutefois

- Il pourra être dérogé aux dispositions précédentes pour des motifs de sécurité dûment justifié.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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 encouragée.

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renforcement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, ...). Ils devront faire l'objet d'une insertion soignée ou être intégrés à la composition architecturale.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles ou d'opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE AUY-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Une attention particulière sera apportée aux façades, aux couleurs, aux matériaux ainsi qu'à la combinaison entre l'architecture, les volumes et l'aménagement paysager afin d'intégrer au mieux le bâti dans son contexte. Le végétal peut être un outil pour créer des masques qualitatifs et minimiser l'impact visuel.

5.1 OBLIGATION IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

(Cf. lexique)

Au moins 20% de l'unité foncière doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, ...) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de stationnement devront faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager (plantation d'arbres, arbustes, noue paysagère...)

Toute implantation de construction doit respecter au mieux les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation. (Se référer aux dispositions générales **ARTICLE 4. ELEMENTS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR, A REQUALIFIER**)

OUVRAGE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

AIRES DE STATIONNEMENT NON COUVERTES

Les aires de stationnement de plus de quatre emplacements devront être traitées de façon paysagère et plantées sur la base d'un ratio d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres pourront être implantés soit de façon isolée soit sous forme de groupes d'arbres.

Ces arbres pourront être implantées sous forme de groupes d'arbres, aménagement paysager à l'échelle de la parcelle. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

Pour ces espaces, le choix des essences doit être lié au caractère de l'espace (dimension, vocation). Les essences locales et/ou adaptées au changement climatique seront à privilégier. La préservation d'arbres préexistants peut être prise en compte dans le calcul précité.

L'utilisation de revêtements perméables sera privilégiée.

AIRE DE DEPOT ET STOCKAGE EXTERIEUR

Les aires de dépôt et/ou de stockage extérieur devront être masqués par des haies mélangées d'essence locale d'une hauteur telle qu'elles masquent les dits réservoirs, stocks ou dépôts, dans toutes les directions où ils pourraient être vus de l'extérieur.

ARTICLE AUY-6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins de la construction. En ce sens, un nombre de places de stationnement supérieur aux minimums listés dans le tableau ci-dessous pourra être exigé par la puissance publique, en fonction de la consistance du projet, selon les caractéristiques du contexte local dans lequel il s'inscrit.

Les espaces mutualisés de stationnement seront encouragés et pourront être pris en compte dans le calcul.

STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

Les places de stationnement pour véhicules motorisés doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres sur 5 mètres.

Les places dites commandées (places non accessibles directement depuis la voie de desserte mais uniquement en passant par une autre place de stationnement) sont interdites, excepté si les places de stationnement sont affectées au même logement.

Le nombre de places exigé est calculé par application des normes ci-après :

Destinations de la construction	Nombre minimum de places de stationnement
HABITATION	
Logement de fonction	⇒ Deux places par logement.
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	
Constructions à destination d'artisanat et commerce de détail et activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle	Une place par tranche de 40 m ² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).

ID : 064-216400622-20250922-D_2025_044-D

Destinations de la construction	Nombre minimum de places de stationnement
Construction à destination du commerce de gros	Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS	
Constructions à destination de locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).
Constructions à destination d'enseignement, de santé et d'action sociale	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Constructions à destination des activités industrielles	Une place par tranche de 100 m² de surface de plancher sans être inférieur à deux places affectées à l'activité (arrondie à la valeur supérieure).
Constructions à destination d'entrepôt	
Constructions à destination de bureau ou de construction pour des activités de cuisine dédiée à la vente en ligne	Une place par tranche de 40 m² de surface de plancher (arrondie à la valeur supérieure).

STATIONNEMENT DES VELOS

Les stationnements des vélos devront être faciles d'accès depuis la voie et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement sécurisés pour les vélos :

- Pour les constructions de plus de 100 m² de surface de plancher à raison de 2 places par 100 m² de surface de plancher (1,5 m² par place).

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUY-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les caractéristiques des voies et accès doivent être compatibles avec les prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation (pièce 3 du PLU).

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'une desserte puisse se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, soit éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

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, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

Les voies en impasse publiques ou privées 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 ou si elles résultent d'une impossibilité technique dûment justifiée. Elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE AUY-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

Le rejet d'eaux usées autres que d'origine domestique, en particulier industrielles ou artisanales, est subordonné à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

8.3 EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

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, ...).

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées s'il existe un réseau séparatif. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux.

Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité.

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

8.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

8.5 DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

8.6 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

8.7 RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

En complément de la gestion des eaux pluviales à la parcelle au travers un dispositif spécifique, des systèmes de récupération des eaux (cuves, si possible enterrées, ...) pourront également être mis en œuvre pour une utilisation en matière d'arrosage des espaces verts, et d'utilisations diverses.

ZONE A

La zone A concerne les secteurs agricoles, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

*Un sous-secteur **Ai** est une partie de la commune à usage agricole où le risque d'inondation est connu.*

*Un sous-secteur **Ace** concernant les zones agricoles spécifiques pour la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques*

ZONE A, Ai, Ace

Envoyé en préfecture le 24/09/2025

Reçu en préfecture le 24/09/2025

Publié le



ID : 064-216400622-20250922-D_2025_044-DE

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En cohérence avec l'article L151-11, L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme

Dans le secteur A, sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole et/ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Autorisées sous conditions particulières
<i>Exploitation agricole et forestière</i>	Exploitation agricole Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime	
	Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,	
<i>Habitation</i>	Logement	La construction à usage d'habitation liée et nécessaire à l'activité agricole : besoin de la présence sur place évalué sous différents critères L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, L'implantation de constructions annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles se situent à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante, La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme

ZONE A, Ai, Ace

Envoyé en préfecture le 24/09/2025

Reçu en préfecture le 24/09/2025

Publié le

ID : 064-216400622-20250922-D_2025_044-DE



Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif	<i>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</i>
--	---	---

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics

Sont interdites :

- Toute construction ou usage ou affectation des sols qui n'est pas autorisé dans les tableaux ci-dessus,
- Toute nouvelle construction à moins de 10 m des cours d'eau mesurés depuis le haut de talus de la berge.

Dans le secteur Ai et Ace, seuls sont autorisés :

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif, (barrage hydroélectrique, etc.),
- Les ouvrages de protection contre les inondations,
- Les travaux et aménagements légers nécessaires, à la conservation, protection, gestion ou mise en valeur de ces espaces ainsi qu'à l'activité pastorale.

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE A-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur A :

L'emprise au sol des extensions et annexes à une construction d'habitation existante est limitée à :

- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30% et de 50m² d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,
- 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées (hors piscine) par rapport à la date d'approbation du PLU. L'implantation de constructions et installations annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante,
- 50 m² de surface de bassin pour les piscines.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation ne pourra excéder R+1 +Combles (Extension comprise)

Pour les annexes à la construction principale d'habitation : Rez-de-chaussée + Combles

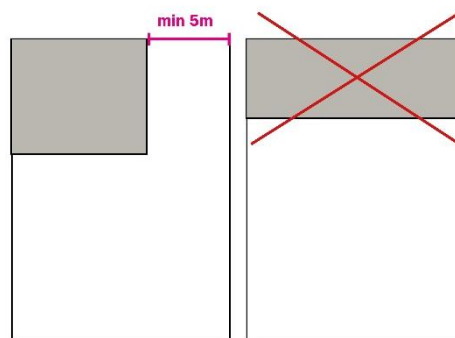
Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante autorisée avant travaux,
- Pour les autres constructions comme celles à destination agricole, pour lesquelles aucune hauteur maximale n'est fixée,
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer. Lors de l'implantation à l'alignement il s'agit de ne pas bâtir sur la largeur totale de la parcelle (unité foncière) mais d'avoir au minimum 5m entre la construction et une des limites séparatives,



- Soit avec un recul minimum de 3m.

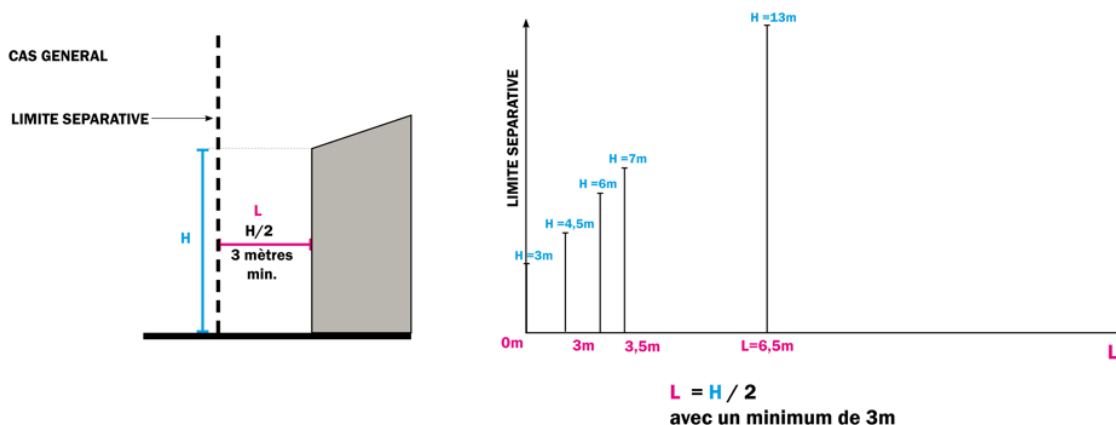
Toutefois des implantations autres que celles définies ci-avant sont possibles :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie,
- En respectant le même retrait que les constructions principales voisines, continuité visuelle bâtie avérée,
- Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les annexes (liste des servitudes).

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à destination d'habitation devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- De façon que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sur sablière ou à l'acrotère du bâtiment ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

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

- En cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, en respectant le recul existant,
- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie,
- Un dépassement de 1m pourra être autorisé pour les constructions présentant un mur pignon en limite séparative,
- Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les annexes (liste des servitudes).

Les hauteurs seront considérées à partir du niveau 0, correspondant au terrain naturel.

Pour les constructions agricoles et forestières :

- 5m des limites séparatives

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

De plus en cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le recul pris en compte sera celui existant avant travaux.

ARTICLE A-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

Dans le cadre de projets prenant en compte les préceptes de l'architecture bioclimatique, des dérogations aux prescriptions contenues dans ce paragraphe pourront être autorisées, afin de faciliter la mise en œuvre de ces projets.

FAÇADES

FAÇADES POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette des matériaux annexé au présent PLU,
- Pour les ouvertures il s'agit de respecter les tons de la palette annexée au présent PLU. Le blanc et le gris anthracite peuvent être autorisés. Les menuiseries devront respecter au mieux la forme des ouvertures,
- La pose de volets roulants est autorisée sous réserve qu'ils soient intégrés à la maçonnerie et en fonction de la composition architecturale de la façade et du contexte environnant. La conservation des volets battants existants sera encouragée.

L'aspect extérieur des façades (matériaux, teinte, etc.) devra s'inscrire en cohérence avec le patrimoine local et les constructions environnantes.

FAÇADES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Les couleurs de revêtement de devant être dans des tons qui s'intègrent à l'environnement immédiat (pas de couleurs vives).

Les bardages métalliques ne devront pas être réfléchissants.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimums.

La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 80 %.

Néanmoins :

- Une pente plus faible pourra être admise pour les toitures existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être restaurées, reconstruites ou étendues à l'identique à l'occasion de la construction d'extension,
- Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels, les parties secondaires des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, une monopente ou une toiture terrasse.

Les matériaux de couverture des constructions à destination de l'habitation principale seront :

- En ardoise naturelle, en particulier pour la couleur, la texture, la durabilité et l'épaisseur du matériau employé ; le format des éléments constitutifs de la couverture doit être voisin de 20 x 30 cm,
- Le zinc peut être autorisé pour les extensions.

L'ardoise, le zinc, ou des matériaux qui en ont l'aspect et disposant d'une bonne durabilité pourront être autorisés pour des annexes.

Des matériaux autres que ceux définis ci-dessus sont possibles en cas de restauration ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Les matériaux alors autorisés sont ceux de la couverture d'origine ou existants à restaurer ou étendre sauf impossibilité technique et à condition qu'il s'intègre dans le contexte architectural et urbain environnant.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être inséré en respectant la pente principale du toit.

D'autres pentes de toits, y compris les toitures terrasses, et d'autres matériaux peuvent être utilisés de façon exceptionnelle pour :

- Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien). Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant,
- Les toitures végétalisées, conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles jouent un rôle avéré d'isolation thermique ou d'équipement de récupération des eaux de pluie et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

TOITURES POUR LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET FORESTIERES

Les couleurs de revêtement des toitures devront être dans des tons qui s'intègrent à l'environnement immédiat (pas de couleurs vives).

4.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit. La couleur des enduits des murs maçonnés devra respecter les tons de la palette des couleurs annexée au présent PLU.

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

CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES ET EN LIMITE SEPARATIVE

D'une hauteur maximale de 1.80 m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant type ferronnerie,
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Une hauteur supérieure peut être accordée si la clôture prolonge un mur de soutènement. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

Toutefois, les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLU pourront être étendues ou restaurées à l'identique.

POUR LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET FORESTIERE

Les clôtures ne devront excéder 1.80 m, seront composées :

- Soit d'un grillage qui peut être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Dans le cas d'un grillage, il devra permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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 encouragée.

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renfoncement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, ...). Ils devront faire l'objet d'une insertion soignée ou être intégrés à la composition architecturale.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles ou d'opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE A-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

(Cf. lexique)

Au moins 50% du terrain d'assiette du projet doit être maintenu en « espace de pleine terre ».

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, ...) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager (plantation d'arbres, arbustes, noue paysagère...). Notamment dans le cadre d'une construction d'un bâtiment agricole. Il s'agit de prendre en compte le contexte d'implantation et d'intégrer la construction dans son environnement : matériaux, couleurs, plantations aux abords etc.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LINEAIRES BOISES ET ESPACES BOISES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par des plantations équivalentes d'essence locale ou adaptée au changement climatique (sur la base de 1 pour 1 minimum).

Lorsque des alignements végétaux sont identifiés le long d'un chemin ou d'un cours d'eau, les effets réglementaires du PLU s'appliquent sur les deux rives du chemin ou du cours d'eau dès lors qu'ils sont longés par des linéaires.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES HUMIDES IDENTIFIEES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs de zones humides identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment : les affouillements et exhaussements des sols, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers, la création de plans d'eau artificiels et l'imperméabilisation des sols. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des milieux présents.

ARTICLE A-6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE A-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'une desserte puisse se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, soit éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

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, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

Les voies en impasse publiques ou privées 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 ou si elles résultent d'une impossibilité technique dûment justifiée. Elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE A-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

Le rejet d'eaux usées autres que d'origine domestique, en particulier industrielles ou artisanales, est subordonné à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

8.3 EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

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, ...).

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées s'il existe un réseau séparatif. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux.

Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité.

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

8.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

8.5 DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

8.6 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

8.7 RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

En complément de la gestion des eaux pluviales à la parcelle au travers un dispositif spécifique, des systèmes de récupération des eaux (cuves, si possible enterrées, ...) pourront également être mis en œuvre pour une utilisation en matière d'arrosage des espaces verts, et d'utilisations diverses.

ZONE A, Ai, Ace

Envoyé en préfecture le 24/09/2025

Reçu en préfecture le 24/09/2025

Publié le



ID : 064-216400622-20250922-D_2025_044-DE

ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels, aux paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, aux secteurs des continuités écologiques, aux zones humides, aux boisements, aux exploitations forestières, aux espaces dont la nécessité est de préserver ou restaurer les ressources naturelles, un sous-secteur **Ni** correspond aux espaces naturels touchés par le risque inondation.

-Secteur **Nce** correspondant à des secteurs représentant un enjeu en matière de continuité écologique et de biodiversité,

-Secteur **Na** correspondant aux activités isolées existantes à la date d'approbation du PLU

-Secteur **Nc** correspondant aux activités de carrières déjà existantes

-Secteur **Ncf** correspondant aux futures activités de carrières dans le cas où toutes les études complémentaires seraient réalisées (évolution du document d'urbanisme pour ouvrir la zone).

-Secteur **Ne** correspondant aux équipements d'intérêt collectif ainsi qu'un sous-secteur **Nei** correspondant à la partie touchée par le risque inondation

-Secteur **Nj** correspondant aux zones de jardin d'agrément ou de parc paysager

-Secteur **Nt1** correspondant à un secteur accueillant des activités et hébergements touristiques (camping...)

-Secteur **Nt2** correspondant un secteur accueillant des activités et hébergements touristiques (gîte, chambre d'hôte..)

-Secteur **Nt3** correspondant à un secteur accueillant des activités touristiques et culturelles

-Secteur **NL** correspondant à un secteur accueillant des activités de loisirs

SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N-1 : INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En cohérence avec l’article L151-11, L151-12 et L151-13 du code de l’urbanisme

Dans le secteur N, sous réserve de dessertes et réseaux suffisants et d’une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisées les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :

Destinations	Sous-destinations	Autorisées sous conditions particulières
Exploitation agricole et forestière	Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime	
	Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production,	
	Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière dans toutes les zones,	
	Les aménagements légers liés à une activité pastorale, de chasse, et de randonnée.	
Habitation	Logement	La construction à usage d’habitation liée et nécessaire à l’activité agricole : besoin de la présence sur place évalué sous différents critères L’adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d’approbation du PLU, L’extension des constructions à destination d’habitation existantes à la date d’approbation du PLU, L’implantation de constructions annexes à la construction d’habitation existante à condition qu’elles se situent à l’intérieur d’un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction d’habitation existante, La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément à l’article L.111-15 du code de l’urbanisme.

Équipements d'intérêt collectif et de services publics	Les constructions, ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif.	<i>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.</i>
---	---	--

Usages des sols	Interdites	Autorisées sous conditions particulières
<i>Les affouillements et exhaussement des sols</i>		Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés dans la zone ou à des ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics y compris pour la reprise d'anciennes décharges liées à des activités industrielles

DANS LE SECTEUR NCE, NJ, NI ET NEI seuls sont autorisés :

- Les travaux et aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur, les aménagements liés aux activités de loisirs,
- En Ni, sont autorisées les abris pour animaux (autres que les bâtiments à usage agricole) par unité foncière si l'ensemble des conditions est réuni :
 - ✓ l'abri est situé ou complémentaire d'une unité foncière consacrée à la pâture ou aux parcours des animaux,
 - ✓ la construction est dédiée à l'abri des animaux et/ou au stockage des produits alimentaires destinés aux animaux présents sur site,
 - ✓ au moins une des façades de l'abri doit être ouverte sur l'extérieur,
 - ✓ l'emprise au sol de la construction ne peut excéder 30 m²,
 - ✓ le projet n'occasionne pas de gêne pour les habitations à proximité.
- Les cheminements ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours, le mobilier urbain montable/ démontable,
- Les retenues collinaires, les ouvrages et installations liés à ces retenues et les ouvrages de protection contre les inondations,
- Les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et à la traversée de fossés ou cours d'eau,
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif.

DANS LE SECTEUR NL sont autorisés :

- Les extensions ou annexes limitées des bâtiments d'accueil ou sanitaires liés aux activités de loisirs et sportives. L'implantation des constructions annexes à la construction principales devront se situer à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction principale existante,

- Les travaux et aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, à la protection ou à la gestion des espaces naturels, soit à leur mise en valeur, les aménagements liés aux activités de loisirs,
- Les affouillements et exhaussement des sols liés à l'aménagement d'activités de loisirs et sportives.

DANS LE SECTEUR NA, sont autorisés :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension et annexe des constructions à destination des usages et affectations des sols existants à la date d'approbation du PLU. L'implantation des constructions annexes à la construction principales devront se situer à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction principale existante.

DANS LE SECTEUR NC, seuls sont autorisés :

- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension des constructions à destination des usages et affectations des sols liés aux activités de carrière à la date d'approbation du PLU,
- Les affouillements et extraction des sols liés aux activités de carrière.

DANS LE SECTEUR NCF, rien n'est autorisé :

- Le secteur naturel à vocation future de développer l'activité de carrière est « fermé ». Le secteur pourra s'ouvrir dans le cas où toutes les études complémentaires seraient réalisées (évolution du document d'urbanisme pour ouvrir la zone).

DANS LE SECTEUR NEI, sont autorisés :

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif.

DANS LE SECTEUR NT1, sont autorisés :

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux terrains de camping, aux parcs résidentiels de loisirs ou aux villages vacances classés en hébergement touristiques et de loisirs, les habitations légères de loisirs, restauration, de réception, les hébergements touristiques et de loisirs, logement de fonction,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve d'une desserte adaptée,
- Le changement de destination des bâtiments existants à destination d'hébergement touristique, de réception et de restauration,

- L'extension et annexes des constructions existantes. L'implantation des constructions annexes à la construction principales devront se situer à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction principale existante.

DANS LE SECTEUR NT2, sont autorisés :

- Le changement de destination des bâtiments existants à destination d'hébergement touristique et hôtelier et de restauration,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension et annexes des constructions existantes nécessaires aux activités touristiques, de restauration, d'hôtellerie. L'implantation des constructions annexes à la construction principales devront se situer à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction principale existante.

DANS LE SECTEUR NT3, sont autorisés :

- Le changement de destination des bâtiments existants à destination d'hébergement touristique et hôtelier et de restauration, à destination de salle d'art et de spectacle,
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- L'extension et les annexes des constructions existantes nécessaires aux activités touristiques, de restauration, d'hôtellerie, de salle d'art et de spectacle. L'implantation des constructions annexes à la construction principales devront se situer à l'intérieur d'un périmètre de 30 m calculé à partir de tout point des façades de la construction principale existante,
- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux terrains de camping, aux parcs résidentiels de loisirs ou aux villages vacances classés en hébergement léger, les habitations légères de loisirs.

Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi), les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions du PPRi. Néanmoins, des zones particulières ont été définies afin de prendre en compte la connaissance du risque. **Les règles sont alors édictées dans les zones indicées « i » comme inondable avec des règles pouvant aller au-delà du PPRi en vigueur (source étude hydraulique).**

SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

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, leur dimension 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 prescriptions monumentales.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux équipements et aux ouvrages d'intérêt collectif et/ou de services publics.

ARTICLE N-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Zones N, Na, Nt2 et Nt3	
<i>Extension des constructions existantes à destination d'habitation ainsi que les extensions des constructions des activités existantes autorisées dans la zone</i>	Les extensions des constructions à destination d'habitation existantes ou de l'activité existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 50 m ² d'emprise au sol* supplémentaire par rapport l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU
<i>Annexes aux constructions d'habitation et aux constructions existantes liés aux activités présentes sur chaque zone</i>	Emprise au sol limitée à : ■ 50 m² de surface de bassin pour la piscine, ■ 50 m² d'emprise au sol supplémentaire pour l'ensemble des constructions annexes projetées (hors piscine) par rapport à la date d'approbation du PLU. L'implantation de constructions et installations annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante.
Zones Nt1	
<i>Extension des constructions existantes</i>	Les extensions des constructions sont autorisées dans la limite de 200m ² d'emprise au sol supplémentaire sur la globalité de la zone correspondant à environ 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.
<i>Annexes aux constructions existantes</i>	Emprise au sol limitée à : ■ 50 m² de surface de bassin pour la piscine,

	■ 50 m² d'emprise au sol supplémentaire (hors piscine) par rapport à la date d'approbation du PLU L'implantation de constructions et installations annexes à la construction d'habitation existante à condition qu'elles soient comprises dans un périmètre de 30 m compté à partir de tout point des façades de la construction d'habitation existante
Zone NL	
Extension et annexes des constructions existantes	Les extensions des constructions sont autorisées dans la limite de 50% supplémentaire par rapport l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU
Zone Ni	
Nouvelle construction	La construction à vocation agricole et pastorale sont autorisées (abreuvoir, abris pour animaux etc..) dans la limite de 30m ² d'emprise au sol sur une seule et même unité foncière

L'emprise au sol en zone **N** des constructions agricoles et forestières sont non règlementées.

L'emprise au sol des constructions en **Nc** et **Nei** est non règlementée également.

Le secteur **Ncf** n'a pas la possibilité d'accueillir de construction, l'emprise au sol est donc impossible.

3.2 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à destination d'habitation ne pourra excéder R+1 +Combles (Extension comprise)

Pour les annexes à la construction principale d'habitation : Rez-de-chaussée + Combles.

Pour les annexes à la construction dans les secteurs Na, NL, Nt1, Nt2 et Nt3 : Rez-de-chaussée + Combles.

Toutefois, une hauteur différente peut être accordée :

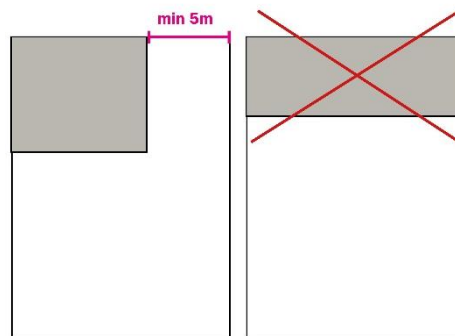
- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée. La hauteur maximale autorisée étant celle de la construction existante avant travaux,
- Pour les autres constructions comme celles à destination agricole, forestière et de carrière, pour lesquelles aucune hauteur maximale n'est fixée,
- La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans le secteur **Nei** et **Nc** la hauteur des constructions est non réglementée.

3.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées :

- Soit à l'alignement des emprises publiques ou des voies publiques ou privées, existantes ou à créer. Lors de l'implantation à l'alignement il s'agit de ne pas bâtir sur la largeur totale de la parcelle (unité foncière) mais d'avoir au minimum 5m entre la construction et une des limites séparatives.



- Soit avec un recul minimum de 3m

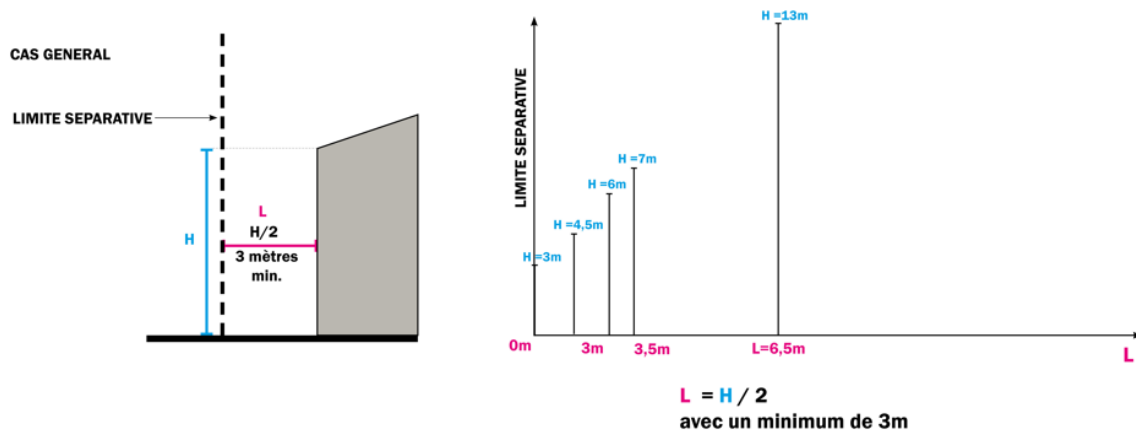
Toutefois des implantations autres que celles définies ci-avant sont possibles :

- En cas de réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière,
- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie,
- En respectant le même retrait que les constructions principales voisines, continuité visuelle bâtie avérée,
- Pour les autres constructions comme celles à destination agricole, forestière et de carrière.
- Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les annexes (liste des servitudes).

3.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions à destination d'habitation devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- De façon que la distance de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur sur sablière ou à l'acrotère du bâtiment ($L = H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.

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

- En cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, en respectant le recul existant,
- Au regard de la configuration de la parcelle et de la topographie,
- Un dépassement de 1m pourra être autorisé pour les constructions présentant un mur pignon en limite séparative.

Les hauteurs seront considérées à partir du niveau 0, correspondant au terrain naturel.

- Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les annexes (liste des servitudes).

Pour les constructions agricoles et forestières :

- 5m des limites séparatives pour les autres constructions.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux extensions et aménagements des constructions existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être réalisées dans le prolongement de la construction existante avec un recul au moins égal à cette dernière.

De plus en cas de reconstruction, réhabilitation, de rénovation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le recul pris en compte sera celui existant avant travaux.

ARTICLE N-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 ASPECT EXTERIEUR, FAÇADES ET TOITURE DES CONSTRUCTIONS

Dans le cadre de projets prenant en compte les préceptes de l'architecture bioclimatique, des dérogations aux prescriptions contenues dans ce paragraphe pourront être autorisées, afin de faciliter la mise en œuvre de ces projets.

FAÇADES

FAÇADES POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits est interdit,
- La couleur des enduits devra respecter les tons de la palette des matériaux annexé au présent PLU,
- Pour les ouvertures il s'agit de respecter les tons de la palette annexée au présent PLU. Le blanc et le gris anthracite peuvent être autorisés. Les menuiseries devront respecter au mieux la forme des ouvertures,
- La pose de volets roulants est autorisée sous réserve qu'ils soient intégrés à la maçonnerie et en fonction de la composition architecturale de la façade et du contexte environnant. La conservation des volets battants existants sera encouragée.

L'aspect extérieur des façades (matériaux, teinte, etc.) devra s'inscrire en cohérence avec le patrimoine local et les constructions environnantes.

FAÇADES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

Les couleurs de revêtement de devront être dans des tons qui s'intègrent à l'environnement immédiat (pas de couleurs vives).

Les bardages métalliques ne devront pas être réfléchissants.

COUVERTURES

TOITURES EN PENTE POUR LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION

La toiture de la construction principale sera composée de deux pans minimums.

La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être d'au moins 80 %.

Néanmoins :

- Une pente plus faible pourra être admise pour les toitures existantes à la date d'approbation du PLU qui pourront être restaurées, reconstruites ou étendues à l'identique à l'occasion de la construction d'extension,
- Toutefois, les bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels, les parties secondaires des bâtiments (notamment les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, une monopente ou une toiture terrasse.

Les matériaux de couverture des constructions à destination de l'habitation principale seront :

- En ardoise naturelle, en particulier pour la couleur, la texture, la durabilité et l'épaisseur du matériau employé ; le format des éléments constitutifs de la couverture doit être voisin de 20 x 30 cm,
- Le zinc peut être autorisé pour les extensions.

L'ardoise, le zinc, ou des matériaux qui en ont l'aspect et disposant d'une bonne durabilité pourront être autorisés pour des annexes.

Des matériaux autres que ceux définis ci-dessus sont possibles en cas de restauration ou extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Les matériaux alors autorisés sont ceux de la couverture d'origine ou existants à restaurer ou étendre sauf impossibilité technique et à condition qu'il s'intègre dans le contexte architectural et urbain environnant.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être inséré en respectant la pente principale du toit.

D'autres pentes de toits, y compris les toitures terrasses, et d'autres matériaux peuvent être utilisés de façon exceptionnelle pour :

- Les vérandas, les pergolas, les serres, les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien). Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant,
- Les toitures végétalisées, conformément à l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'elles jouent un rôle avéré d'isolation thermique ou d'équipement de récupération des eaux de pluie et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

TOITURES POUR LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET FORESTIERES

Les couleurs de revêtement des toitures devront être dans des tons qui s'intègrent à l'environnement immédiat (pas de couleurs vives).

4.2 CLOTURES

Pour l'ensemble des clôtures, l'usage à nu de tout matériau destiné à être enduit est interdit. La couleur des enduits des murs maçonnés devra respecter les tons de la palette des couleurs annexée au présent PLU.

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

CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE ET EMPRISES PUBLIQUES ET EN LIMITE SEPARATIVE

D'une hauteur maximale de 1.80 m, elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut enduit dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,20 m qui pourra être surmonté d'un dispositif à claire-voie non occultant type ferronnerie,
- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Une hauteur supérieure peut être accordée si la clôture prolonge un mur de soutènement. La nouvelle hauteur maximale alors autorisée est celle de la clôture située dans le prolongement.

Toutefois, les clôtures existantes avant la date d'approbation du PLU pourront être étendues ou restaurées à l'identique.

POUR LES CONSTRUCTIONS AGRICOLES ET FORESTIERE

Les clôtures ne devront excéder 1.80 m, seront composées :

- Soit d'un grillage pouvant être doublé d'une haie mélangée d'essences locales,
- Soit d'une haie mélangée d'essences locales.

Dans le cas d'un grillage, il devra permettre la circulation de la petite faune terrestre via le percement d'ouvertures d'environ 15cm x 15cm, au niveau du sol, tous les 10 m, et ce, sur l'ensemble du linéaire de clôture.

4.3 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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 encouragée.

Les équipements techniques de type climatiseurs ou pompes à chaleur devront :

- Soit être installés dans une partie non visible du domaine public : cours intérieures, façade opposée, partie en renforcement, ...,
- Soit être masqués à la vue (grille, coffrage, brise-vue, ...). Ils devront faire l'objet d'une insertion soignée ou être intégrés à la composition architecturale.

La réalisation d'installations nécessaires à l'implantation des composteurs est encouragée, notamment lors de toute opération de constructions nouvelles ou d'opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE N-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

(Cf. lexique)

Dans le secteur **N et Na**, au moins 50% de l'unité foncière doit est composé d' « espace de pleine terre ».

Dans le secteur Nt1, Nt3 et NL au moins 80% de l'unité foncière doit est composé d' « espace de pleine terre ».

Dans le secteur Nt2 au moins 70% de l'unité foncière doit est composé d' « espace de pleine terre ».

5.2 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Tout projet d'aménagement doit être conçu de façon à préserver le plus grand nombre d'arbres possible (espaces boisés, arbres isolés, haies bocagères en limite séparative, ...) sauf impossibilité technique dûment justifiée ou si leur suppression est rendue nécessaire pour la sécurité des biens et des personnes.

Une attention particulière sera portée au traitement paysager (plantation d'arbres, arbustes, noue paysagère...). Notamment dans le cadre d'une construction d'un bâtiment agricole. Il s'agit de prendre en compte le contexte d'implantation et d'intégrer la construction dans son environnement : matériaux, couleurs, plantations aux abords etc.

Les ouvrages techniques de gestion de l'eau et leurs abords feront l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale.

Au sein des zones Nt1, Nt2, Nt3 et NL l'implantation de construction ou d'habitat léger doit respecter les formations végétales existantes (espaces boisés, alignements d'arbres ou arbres isolés) et rechercher des solutions pour leur préservation.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX LINEAIRES BOISES ET ESPACES BOISES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être maintenus ou en cas d'abattage, remplacés par des plantations équivalentes d'essence locale ou adaptée au changement climatique (sur la base de 1 pour 1 minimum).

Lorsque des alignements végétaux sont identifiés le long d'un chemin ou d'un cours d'eau, les effets réglementaires du PLU s'appliquent sur les deux rives du chemin ou du cours d'eau dès lors qu'ils sont longés par des linéaires.

De façon dérogatoire, un abattage d'arbre peut être autorisé :

- Au regard de l'état sanitaire des arbres identifiés,
- Pour des critères de sécurité,
- Dans le cas d'un élargissement de voirie ou de création d'un accès, et ce, en l'absence de solution alternative.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES HUMIDES IDENTIFIEES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs de zones humides identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont interdits tous travaux, toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptibles de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides, notamment : les affouillements et exhaussements des sols, l'assèchement, le remblaiement ou le comblement, les dépôts divers, la création de plans d'eau artificiels et l'imperméabilisation des sols. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des milieux présents.

DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ENSEMBLES REMARQUABLES IDENTIFIES AU PLAN DE ZONAGE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Toutes constructions ou aménagements réalisés dans l'emprise des ensembles remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, devront être conçus de façon à préserver au mieux les caractéristiques majeures de ces ensembles :

- Maintien de l'équilibre entre masses bâties et masses non bâties,
- Préservation du patrimoine végétal arboré selon un principe d'ensemble, et non sur les arbres ou arbustes considérés individuellement.

ARTICLE N-6 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies et correspondre aux besoins nouveaux de la construction.

SECTION 3 - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N-7 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins qu'une desserte puisse se faire soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin, soit éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

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, accessibilité des personnes à mobilité réduite, etc.

Les voies en impasse publiques ou privées 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 ou si elles résultent d'une impossibilité technique dûment justifiée. Elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE N-8 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

Les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade sauf impossibilité technique dûment démontrée. A cette fin, les lotisseurs et les constructeurs doivent réaliser des gaines et des chambres de tirage enterrées.

Lorsque les réseaux électriques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également.

8.1 EAU POTABLE

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

8.2 EAUX USEES

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

Le rejet d'eaux usées autres que d'origine domestique, en particulier industrielles ou artisanales, est subordonné à l'autorisation du gestionnaire. Cette autorisation doit être formalisée par une convention de déversement qui fixe les conditions techniques et financières du raccordement.

8.3 EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...).

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, ...).

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées s'il existe un réseau séparatif. Les constructions ou aménagements doivent être conçus de façon à ne pas aggraver les effets du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux.

Des dispositifs de rétention ou d'infiltration doivent permettre de régulariser les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel afin de préserver à l'aval du terrain un débit et une qualité des eaux identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Ils doivent être conçus pour n'entraîner aucune surverse vers le réseau collectif, qu'il soit unitaire ou séparatif. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité.

Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

8.4 AUTRES RESEAUX

Sauf impossibilités techniques, les réseaux de télécommunication et de distribution d'énergie seront installés en souterrain.

8.5 DEFENSE INCENDIE

La défense incendie doit pouvoir être assurée conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

8.6 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

8.7 RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

En complément de la gestion des eaux pluviales à la parcelle au travers un dispositif spécifique, des systèmes de récupération des eaux (cuves, si possible enterrées, ...) pourront également être mis en œuvre pour une utilisation en matière d'arrosage des espaces verts, et d'utilisations diverses.