

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INFRACOMMUNAUTAIRE (**PLUi**)
SUD BASSE NAVARRE

4. Règlement

(version approbation du projet – CC du 28/02/2026)



Table des matières

PREAMBULE	3
DISPOSITIONS GENERALES	5
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES, A URBANISER REGIES PAR L'ARTICLE R.151-6 DU CODE DE L'URBANISME, AGRICOLES ET NATURELLES	11
SECTION 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	12
ARTICLE 1.1 - AUTORISATION, LIMITATION ET INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.....	12
ARTICLE 1.1.1 - EN ZONE URBAINE ET A URBANISER.....	12
ARTICLE 1.1.2 - EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE.....	15
ARTICLE 1.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	18
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	19
ARTICLE 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	19
ARTICLE 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..	29
ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	47
ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT	51
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	54
ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	54
ARTICLE 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	55
ARTICLE 3.3 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE.....	59
LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER REGIES PAR L'ARTICLE L.151-8 DU CODE DE L'URBANISME	60
LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER BLOQUEES	61
LEXIQUE	62
<i>+ Annexe 1 : Fiches des bâtiments protégés (identifiés au titre du L151-19 du CU)</i>	
<i>+ Annexe 2 : Liste des essences végétales recommandées et proscrites</i>	

PREAMBULE

Le règlement écrit se décompose de la manière suivante :

- Les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones
- Les dispositions applicables aux zones urbaines, à urbaniser régies par l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, agricoles et naturelles, qui s'organisent de la manière suivante :

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES



Où puis-je construire quoi ?

Autorisation, limitation et interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

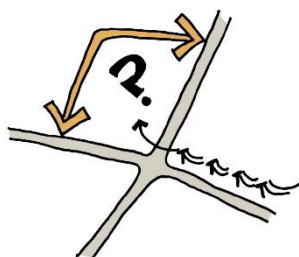
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE NATURES D'ACTIVITES



Comment prendre en compte l'environnement ?

Volumétrie et implantation des constructions
Qualité urbaines, architecturale, environnementale et paysagère
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Stationnements

EQUIPEMENTS ET RESEAUX



Comment s'y raccorder ?

Desserte par les voies publiques ou privées
Desserte par les réseaux
Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique

Pour chacune des règles édictées, le règlement se compose de la manière suivante :

- La définition des termes utilisés,
- Les modalités d'application des règles,
- La règle générale, listant les différentes règles graphiques possibles, localisées sur les planches graphiques
- Les cas particuliers, listant les cas où il peut être dérogé à la règle générale

- Les dispositions applicables aux zones à urbaniser régies par l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, qui renvoient à la pièce 3 du dossier de PLUi.

En application de l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement écrit ne définit pas les dispositions réglementaires des zones AU à vocation d'habitat ; ce sont les OAP qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de ces zones. Le règlement écrit renvoie donc à la pièce 3 du PLUi.

- Le lexique, qui, conformément aux dispositions des articles R.151-15 et R.151-16 du Code de l'Urbanisme, précise les définitions du lexique national et les complète par celles qu'il estime utiles à son application.

Certaines règles définies dans le cadre du PLUi ont été traduites sous forme graphique.

Cette approche permet notamment une meilleure adaptabilité aux contextes locaux en traitant certaines thématiques avec plus de détail selon les enjeux.

Sont ainsi traduites sous forme graphique, les règles suivantes :

- Vocation des zones
- Emprise au sol des constructions
- Coefficient de pleine terre
- Hauteur des constructions
- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Chaque zone fait l'objet d'un redécoupage identifiant des règles graphiques différenciées.

On retrouve ainsi 5 planches de règles graphiques :

- **Planche A** : Vocation des zones, secteurs soumis à OAP, emplacements réservés, éléments de la traduction de la trame verte et bleue (EBC, éléments de paysage identifiés au titre du L.151-23), éléments de patrimoine bâti identifié au titre du L.151-19, secteurs soumis à risque naturels (PPR et atlas des zones inondables),
- **Planche B** : Règles d'emprise au sol des constructions et de coefficient de pleine terre
- **Planche C** : Règle de hauteur des constructions
- **Planche D** : Règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- **Planche E** : Règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES DU PLUI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire concerné par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal infra-communautaire de Sud Basse Navarre qui comprend les 44 communes suivantes : Ahaxe-Alciette-Bascassan, Aincille, Ainhice-Mongelos, Aldudes, Anhaux, Arhansus, Armendarits, Arnéguy, Ascarat, Banca, Béhorléguy, Bidarray, Bunus, Bussunarits-Sarrasquette, Bustince-Iriberry, Caro, Estérençuby, Gamarthe, Hosta, Ibarrolle, Iholdy, Irissarry, Irouléguy, Ispoure, Jaxu, Juxue, Lacarre, Lantabat, Larceveau-Arros-Cibits, Lasse, Lecumberry, Mendive, Ossès, Ostabat-Asme, Pagolle, Saint-, tienne-de-Baigorry, Saint-Jean-le-Vieux, Saint-Jean-Pied-de-Port, Saint-Just-Ibarre, Saint-Martin-d'Arrossa, Saint-Michel, Suhescun, Uhart-Cize et Urepel.

ARTICLE 2 – REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Indépendamment des dispositions du présent plan local d'urbanisme intercommunal, les dispositions suivantes du règlement national d'urbanisme contenues dans le code de l'urbanisme demeurent applicables sur le territoire intercommunal et s'appliquent quel que soit la zone du PLUi :

- **Salubrité et sécurité publique** : 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 ».
- **Protection du patrimoine archéologique** : 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 ».
- **Protection de l'environnement** : 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 ».
- **Protection du patrimoine bâti et des paysages** : 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 ».

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) constituent une limitation administrative au droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique. Elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) s'imposent aux règlements d'urbanisme et doivent être annexées au PLUi. Cette annexion conditionne leur opposabilité aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE

LES DIFFERENTS TYPES DE ZONES AU TITRE DES ARTICLES R.151-17 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est couvert par 4 types de zones :

- les zones urbaines (U) : Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Elle comprend :
 - Une zone urbaine centrale
 - Une zone urbaine mixte,
 - Une zone urbaine résidentielle,
 - Une zone urbaine à vocation d'équipements et services,
 - Une zone urbaine à vocation d'activités industrielles et commerciales,
 - Une zone urbaine à vocation d'activités commerciales, artisanales et industrielles,
- les zones à urbaniser (AU) : Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.
Elle comprend :
 - Une zone à urbaniser mixte,
 - Une zone à urbaniser à vocation d'équipements et services,
 - Une zone urbaine à vocation d'activités,
- les zones agricoles (A) : Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Elle comprend également :
 - Un secteur agricole pastoral
 - Un secteur agricole paysager
 - Des secteurs à vocation d'habitat
 - Des secteurs à vocation d'activités
 - Des secteurs à vocation touristique
 - Des secteurs à vocation d'équipements
- les zones naturelles ou forestières (N) : Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1. Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
2. Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
3. Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
4. Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
5. Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Elle comprend également :

- Un secteur naturel de protection stricte,
- Des secteurs à vocation d'activités
- Des secteurs à vocation d'équipements
- Des secteurs à vocation touristique
- Des secteurs à vocation d'extraction de matériaux,
- Des secteurs à vocation de gestion des déchets,
- Des secteurs à vocation de production hydroélectrique.

LES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-41 DU CU

Le PLUi définit des emplacements réservés destinés à :

- Des voies et ouvrages publics,
- Des installations d'intérêt général,
- Des espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques.

Ces emplacements réservés sont repérés au règlement graphique, planche A.

LES ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CU

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal classe, au titre de l'article L 113 1 du code de l'urbanisme, comme espaces boisés certains bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations Ce classement s'applique également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignement.

Ces éléments sont repérés au règlement graphique, planche A.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Dans ces espaces, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

LES ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal 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 L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont repérés au règlement graphique : **planche A**.
- Les éléments de patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments sont repérés au règlement graphique, planche A.

ARTICLE 4 –ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les présentes dispositions réglementaires s'appliquent aux secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) régies par l'article R.151-6 du CU.

Concernant les secteurs soumis à des OAP régies par l'article R.151-8 du CU, qu'ils soient délimités en zone U ou en zone AU, les présentes dispositions réglementaires ne s'appliquent pas en revanche. Dans ces secteurs, ce sont les OAP qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement.

Les OAP s'imposent dans un rapport de compatibilité dans les conditions définies par l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme.

Les périmètres des OAP sont délimités au document graphique, planche A.

Les principes d'aménagement sont exposés en pièce 5 du dossier de PLUi.

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES

L'article L.152-3 précise que « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes,

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section »

ARTICLE 6 – SECTEUR DE CONNAISSANCE DU RISQUE INONDATION

Certaines parcelles peuvent être soumises à des prescriptions particulières visant à limiter les occupations et utilisations du sol au regard d'un risque inondation identifié par un PRRI, des atlas de zones inondables, des études géomorphologiques ou des études hydrauliques spécifiques.

Elles sont identifiées par des trames hachurée noires ou bleues.

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) :

Certaines parcelles, repérées au document graphique, planche A, par une trame hachurée noire, sont soumises aux dispositions d'un Plan de Prévention des Risques Inondations. Ce dernier est annexé au PLUi.

Atlas des zones inondables et autres études hydrauliques :

D'autres parcelles, peuvent être soumises à des prescriptions particulières visant à limiter les occupations et utilisations du sol au regard d'un risque inondation identifié par une données hydraulique de connaissance du risque (atlas des zones inondables, PAC divers,...). Elles sont identifiées au document graphique, planche A, par une trame hachurée bleue.

L'atlas des zones inondables (AZI) ou toute autre données hydraulique de connaissance du risque visent à faciliter la connaissance des risques d'inondations. Il est élaboré par les services de l'Etat et portés à la connaissance des collectivités et établissements en charge de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Il ne s'agit pas d'un document réglementaire mais d'un outil d'information, qui aide à la décision et à l'intégration des risques dans l'aménagement du territoire.

Les projets élaborés dans les zones cartographiées par l'atlas des zones inondables devront prendre toutes les mesures visant à prendre en compte le risque inondation et notamment la protection des biens et des personnes vis-à-vis du risque. Des prescriptions (concernant l'implantation des bâtiments dans la partie de l'unité foncière la moins exposée au risque, les hauteurs de planchers, implantation dans le sens d'écoulement des eaux, la limitation des remblais, etc.) pourront être imposées lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation des sols.

En outre, certaines constructions dites sensibles (certains établissements recevant du public, notamment ceux avec hébergements) pourront être interdites en fonction de la connaissance du risque.

Les prescriptions pourront être revues en fonction des conclusions d'une étude hydraulique ou toute autre étude plus précise que l'atlas des zones inondables qui pourrait être réalisée ultérieurement et qui définirait les conditions de constructibilité des zones étudiées.

ARTICLE 7 – RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le territoire est affecté par des phénomènes de retrait-gonflement des argiles. Les constructions et utilisations du sol devront ainsi se conformer à la nouvelle réglementation

applicable depuis le 1er janvier 2020, en application des dispositions du décret n°2019-495 du 22 mai 2019.

Il est recommandé de consulter le guide « construire en terrain argileux – réglementation et bonnes pratiques accessible sous le lien suivant :

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/construire_en_terrain_argileux_reglementation_et_bonnes_pratiques.pdf

ARTICLE 8 – ZONES HUMIDES

Sur tout secteur où une zone humide effective aura été identifiée, les exhaussements (remblaiements) et affouillements (déblaiements) seront interdits, sauf dans le cas de restauration des milieux humides.

**LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES, A URBANISER REGIES
PAR L'ARTICLE R.151-6 DU CODE DE
L'URBANISME, AGRICOLES ET
NATURELLES**

SECTION 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

Les destinations et sous-destinations devront être conformes aux prescriptions graphiques mentionnées sur les règlements graphiques : **planche A**

ARTICLE 1.1 - AUTORISATION, LIMITATION ET INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

ARTICLE 1.1.1 - EN ZONE URBAINE ET A URBANISER

Toute nouvelle construction est interdite :

- à moins de 6 m des cours d'eau, mesuré depuis le haut de talus de la berge.
- à moins de 50 m des massifs boisés, conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPFCI)

Sont autorisées, interdites ou limitées les destinations, sous destinations et usages des sols suivants :

Cf tableaux pages suivantes :

AUTORISE	LIMITE	INTERDIT
----------	--------	----------

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Zone urbaine centrale UC	Zone urbaine mixte U	Zone urbaine résidentielle Uh	Zone urbaine à vocation d'équipements et services Ue	Zone urbaine et à urbaniser à vocation d'activités industrielles et artisanales Uy / Auy	Zone urbaine à vocation d'activités commerciales, industrielles et artisanales Ux	Zone urbaine à vocation d'activités industrielles et artisanales et/ou d'équipements d'intérêt collectif Aux	Zone urbaine à vocation touristique Ut
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	1							
	Exploitation forestière								
Habitation	Logement								2
	Hébergement								
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	3	4	5		5	6		
	Restauration					7			8
	Commerce de gros								
	Activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle								
	Cinéma								
	Hôtels								
	Autres hébergements touristiques								
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés								
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés					9			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale								
	Salles d'art et de spectacle								
	Equipements sportifs								
	Lieu de culte								
	Autres équipements recevant du public								
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	10							
	Entrepôt								
	Bureau					11		11	
	Centre de congrès et d'expositions								
	Cuisine dédiée à la vente en ligne								

1 Les extensions des constructions à destination agricole existantes à la date d'approbation du PLUi et leurs mises aux normes sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

2 Le logement est autorisé sous réserve qu'il soit lié et nécessaire à la direction, surveillance ou sécurité des activités touristiques autorisées.

3 Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées dans la limite de 1000m² de surface de vente.

4 Les nouvelles constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées dans la limite de 300m² de surface de vente.

Les extensions des constructions à destination de l'artisanat et au commerce de détail existantes à la date d'approbation du PLUi et supérieures à 300m² de surface de vente sont autorisées dans la limite de 10% supplémentaires de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLUi.

5 Les extensions des constructions à destination de l'artisanat et au commerce de détail existantes à la date d'approbation du PLUi sont autorisées dans la limite de 10% supplémentaires de la surface de vente existante à la date d'approbation du PLUi.

6 Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées sous condition d'une surface de vente comprise entre 300m² et 1000m².

7 Les extensions des constructions destinées à la restauration sont autorisées dans la limite de 10% supplémentaires de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi.

8 Les constructions destinées à la restauration sont autorisées sous réserve d'être liées à une structure touristique existante.

9 Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement de la zone.

10 Les constructions destinées à l'industrie sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent aucune nuisance incompatible avec l'habitat.

11 Les constructions à usage de bureau sont autorisées sous réserve d'être situés en R+1 ; le RdC étant réservé à une activité industrielle et artisanale.

12 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.

USAGES DES SOLS	Zone urbaine centrale UC	Zone urbaine mixte U	Zone urbaine résidentielle Uh	Zone urbaine à vocation d'équipements et services Ue	Zone urbaine et à urbaniser à vocation d'activités industrielles et artisanales Uy / Auy	Zone urbaine à vocation d'activités commerciales, industrielles et artisanales Ux	Zone urbaine à vocation d'activités industrielles et artisanales et/ou d'équipements d'intérêt collectif Aux	Zone urbaine à vocation touristique Ut
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés								
Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger								
Caravanes isolées/résidences démontables								
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles								
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation								
Les affouillements et exhaussements des sols	12							
Les décharges et dépôts d'ordures de toutes natures								

12 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.

ARTICLE 1.1.2 - EN ZONE AGRICOLE ET NATURELLE

Toute nouvelle construction est interdite :

- à moins de 10 m des cours d'eau, mesuré depuis le haut de talus de la berge.
- à moins de 50 m des massifs boisés, conformément au Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPFCI)

Sous réserve :

- de dessertes et réseaux suffisants
- d'une compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain d'assiette du projet où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère agricole, à la sauvegarde des espaces naturels et à la qualité paysagère de la zone agricole ou naturelle,

sont autorisées :

- **Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans l'ensemble des zones agricoles et Naturelles, exceptées sur les zones humides connues ou suspectées,**
- **L'adaptation et la réfection des constructions existantes,**
- **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**
- **Les travaux et aménagements légers nécessaires, soit à la conservation, à la protection, à la gestion ou à la mise en valeur des espaces naturels**
- **Les affectations des sols, les constructions et activités suivantes :**

AUTORISE	LIMITE	INTERDIT
----------	--------	----------

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Zone agricole A	Zone naturelle N	Secteur pastoral Am	Secteur paysager Ap	Secteur à vocation d'habitat Ah / Nh	Secteur à vocation agricole et artisanale Aaa	Secteur à vocation d'activités Aa / Na	Secteur à vocation de sports et loisirs motorisés As	Secteur à vocation d'équipements Ne	Secteurs à vocation touristique Nt	Secteur à vocation de production hydro-électrique Nhy	Secteur à vocation d'extraction de matériaux Nc	Secteur à vocation de stockage et valorisation de déchets inertes Nd	Secteur naturel de protection stricte Np
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	13 & 14	1 & 14	1, 2 & 14	1		13 & 14								
	Exploitation forestière														
Habitation	Logement														
	Hébergement			3			3				3				
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail					7	17								
	Restauration							7			15				
	Commerce de gros														
	Activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle					7									
	Cinéma														
	Hôtels										15				
	Autres hébergements touristiques		11			11					8				
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés									5					
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		4				4			4	4 & 5	5 & 9	5 & 10	5 & 11	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale														
	Salles d'art et de spectacle														
	Equipements sportifs		6							6					
	Lieu de culte														
	Autres équipements recevant du public														
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie											9	10	11	
	Entrepôt							7							
	Bureau														
	Centre de congrès et d'expositions														
	Cuisine dédiée à la vente en ligne														

1 L'extension et la restauration des bâtiments d'exploitation agricole existants à la date d'approbation du PLUi

2 Les cayolars dans la limite de 70 m² d'emprise au sol pour la partie logement

3 L'extension des bâtiments d'habitation existants limitée à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 50m² d'emprise au sol supplémentaire

Les annexes aux bâtiments d'habitation existants :

- à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation principale, c'est-à-dire à 30 mètres maximum de ladite habitation, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que topographie, nature du sol pour l'assainissement autonome ou risques naturels et technologiques),
- et dans la limite de :

• 50 m² d'emprise au sol supplémentaires vis-à-vis de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sur l'unité foncière (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien)

• 50m² de surface de bassin pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieur à 1,80 mètre.

4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, hors constructions et installations nécessaires à la production d'énergie photovoltaïque ne répondant pas aux critères de l'agricultivité, et sous réserve qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, en particulier si elles sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat

5 Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère naturel et/ou forestier de la zone.

6 Les aires de jeux et de sports, ouvertes au public ou non

7 L'extension et les annexes des bâtiments d'activités existantes limitées à 30% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi

8 L'aménagement des terrains de camping et de caravanage et les constructions et installations qui y sont liées, à condition de ne pas porter atteinte au site et que cela concerne :

• Des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi liées et nécessaires à l'activité touristique, dont les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs dans la limite de 30% supplémentaire au regard de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et de 500 m² de surface de plancher au total, par unité de 40 m² maximum,
• Des constructions nouvelles liées et nécessaires à l'activité touristique, dont les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, dans la limite de 500 m² de surface de plancher au total, par unité de 40 m² maximum.

9 Les constructions et installations liées et nécessaires à la production d'énergie hydroélectrique.

10 Les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation de la carrière.

11 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'une installation de stockage et gestion de déchets inertes, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 5% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

12 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 le secteur.

13 Le logement de fonction pour les exploitants et salariés qui exercent une activité de production agricole effective, significative et durable, bâtiments nouveaux et extensions, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité. Le logement devra s'implanter à proximité immédiate du siège d'activité et/ou des bâtiments de production (50 mètres maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques) ;

Les bâtiments et installations à caractère fonctionnel nouveaux et leurs extensions, y compris ceux relevant du règlement sanitaire Départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et à l'activité 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 ;

14 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, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

15 Les extensions des activités existantes, dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, et de 500 m² de surface de plancher au total.

16 La gestion du parc de sports ou loisirs motorisés et des bâtiments qui lui sont liés.

17 Les constructions nécessaires à l'artisanat et au commerce de détail, dans la limite de 1000 m² d'emprise au sol maximum.

USAGES DES SOLS	Zone agricole A	Zone naturelle N	Secteur pastoral Am	Secteur paysager Ap	Secteur à vocation d'habitat Ah / Nh	Secteur à vocation agricole et artisanale Aaa	Secteur à vocation d'activités Aa / Na	Secteur à vocation de sports et loisirs motorisés As	Secteur à vocation d'équipements Ne	Secteurs à vocation touristique Nt	Secteur à vocation de production hydro-électrique Nhy	Secteur à vocation d'extraction de matériaux Nc	Secteur à vocation de stockage et valorisation de déchets inertes Nd	Secteur naturel de protection stricte Np
Les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs et les terrains aménagés pour la pratique de sport ou loisirs motorisés								16						
Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger										8				
Caravanes isolées/résidences démontables Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles														
Les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation														
Les affouillements et exhaussements des sols	12													
Les décharges et dépôts d'ordures de toutes natures														11

8 L'aménagement des terrains de camping et de caravanage et les constructions et installations qui y sont liées, à condition de ne pas porter atteinte au site et que cela concerne :

- Des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi liées et nécessaires à l'activité touristique, dont les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs dans la limite de 30% supplémentaire au regard de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi et de 500 m² de surface de plancher au total, par unité de 40 m² maximum,
- Des constructions nouvelles liées et nécessaires à l'activité touristique, dont les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs, dans la limite de 500 m² de surface de plancher au total, par unité de 40 m² maximum.

11 Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation d'une installation de stockage et gestion de déchets inertes, dans la limite d'une emprise au sol maximale de 5% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

12 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 le secteur.

16 La gestion du parc de sports ou loisirs motorisés et des bâtiments qui lui sont liés.

ARTICLE 1.2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Mixité sociale

Au sein de la zone urbaine de la commune de Saint-Jean-Pied-de-Port :

- Dans le cadre d'un permis de construire :

il est imposé un minimum de 35% de logements locatifs sociaux, de type P.L.A.I., P.L.U.S.¹ ou équivalent pour toute opération d'aménagement comprenant des constructions à destination d'habitation :

- si l'unité foncière sur laquelle elle s'inscrit est supérieure à 1 500 m² à la date d'approbation du PLU,
 - ou si le nombre de logements prévu est supérieure à 9,
 - ou si la surface de plancher est supérieure ou égale à 500 m².
- Dans le cadre d'un permis d'aménager ou de déclaration préalable, dont l'objet est la création de plus de 9 terrains à bâtir, au moins un des lots devra être dédié à la production de logements locatifs sociaux de type P.L.A.I., P.L.U.S, ou équivalent, avec un minimum de production d'au moins 35% de logements locatifs sociaux de type P.L.A.I., P.L.U.S, ou équivalent

Mixité fonctionnelle :

Le changement de destination des rez-de-chaussée des constructions à vocation de « commerce et activités de services » existantes en façade, à la date d'approbation du PLUi, sur les voies identifiées sur le document graphique, planche A, au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, est interdit.

¹ Les logements de types PLAI (Prêt Locatif Aide d'Intégration) ou PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), sont des Logements locatifs sociaux, c'est à dire des logements dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat : financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation)

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2.1.1 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les règles d’emprise au sol devront être conformes aux prescriptions graphiques mentionnées sur les règlements graphiques: **planche B**

DEFINITION

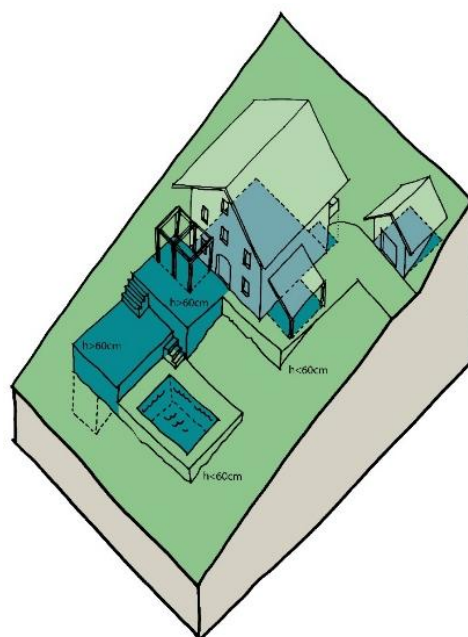
L’emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, à l’exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

Ainsi l’emprise au sol comprend :

- Les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives ;
- L’épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- Les niveaux semi-enterrés ;
- Les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages) ;
- Les constructions non totalement closes (ex : auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ;
- Les bassins (piscines, jacuzzi, etc.) ;
- Les terrasses couvertes ;
- Les pergolas bioclimatiques.

Sont exclus du calcul de l’emprise au sol :

- Les terrasses non couvertes (sont également exclues les terrasses en surplomb de moins de 60cm) ;
- Les pergolas (traditionnelles ou bioclimatiques) ;
- Les constructions enterrées telles que les sous-sols, les dalles ne dépassant pas le niveau du sol.



Le pourcentage de cette surface par rapport à la surface du terrain représente le coefficient d'emprise au sol (ES) fixé par le présent règlement.

$$\frac{\text{Surface emprise au sol (en m}^2\text{)}}{\text{Surface terrain (en m}^2\text{)}} \times 100 = \text{CES } \%$$

MODALITES D'APPLICATION

Les dispositions des alinéas suivants sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

REGLE GENERALE

N°	Règles
(1)	Le coefficient maximal d'emprise au sol est fixé à 15 %
(2)	Le coefficient maximal d'emprise au sol est fixé à 30 %
(3)	Le coefficient maximal d'emprise au sol est fixé à 50 %
(4)	+30% supplémentaires autorisés par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi
(5)	Règles spécifiques des zones A et N (cf article 1.1.2)
Cf OAP	Secteur dont les principes d'aménagement sont définis dans les OAP
NR	Non règlementé

Dans les zones à urbaniser régies par l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes à l'application de la règle générale graphique peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas de réhabilitation, d'extension ou de création d'annexes à une construction existante à la date d'approbation du PLUi qui conduirait à un coefficient d'emprise au sol supérieur à celui autorisé, la règle suivante s'applique :

Coefficient d'emprise au sol maximum autorisé = Coefficient d'emprise au sol existant (à la date d'approbation du PLUi) + 5%

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient maximal d'emprise au sol.

ARTICLE 2.1.2 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles de hauteur des constructions devront être conformes aux prescriptions graphiques mentionnées sur les règlements graphiques : **planche C**

DEFINITION

La hauteur totale d'une construction correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point de référence correspond soit à l'égout du toit soit au sommet de la construction, dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.

Les éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, édicules d'ascenseurs, etc....) sont exclus du calcul de la hauteur.

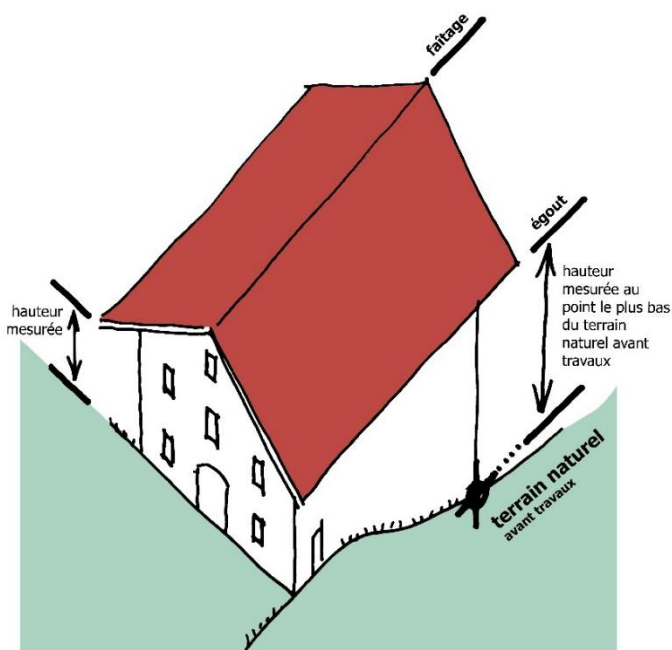
MODALITES D'APPLICATION

Les éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, édicules d'ascenseurs, etc....) sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur maximale d'une construction est calculée en tout point de la construction à partir du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation.

Pour les terrains en pente, la côte au droit de la construction, au point le plus bas du terrain naturel, est à prendre en considération pour l'application de la règle.

Les extensions par surélévations respecteront les hauteurs maximales fixées par les règles graphiques.



REGLE GENERALE

N°	Règles
(1)	La hauteur des constructions n'excèdera pas 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère
(2)	La hauteur des constructions n'excèdera pas 10 mètres à l'égout ou à l'acrotère
(3)	La hauteur des constructions n'excèdera pas 13 mètres à l'égout ou à l'acrotère
(4)	La hauteur des constructions n'excèdera pas 15 mètres à l'égout ou à l'acrotère
(5)	La hauteur des constructions n'excèdera pas 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère pour les habitations et 10 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments agricoles et forestiers.
Cf OAP	Secteur dont les principes d'aménagement sont définis par les OAP
NR	Non réglementé

Dans les zones à urbaniser régies par l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes à l'application de la règle générale graphique peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'implantation d'un bâtiment (nouveau bâtiment ou extension) contiguë à un bâtiment existant supérieur à la hauteur maximale autorisée, la hauteur du bâtiment existant détermine la hauteur maximale du nouveau bâtiment ou de l'extension ;
- La hauteur des annexes ne dépassera pas 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. Si le mur pignon d'une annexe est implanté en limite séparative, la hauteur maximale de ce pignon n'excèdera pas 4 m
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale.

ARTICLE 2.1.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques devront être conformes aux prescriptions graphiques mentionnées sur les règlements graphiques : **planche D**

DEFINITION

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

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

L'emprise publique correspond à l'espace appartenant au domaine public (voies de circulation et ses accotements qui peuvent être constitués de fossés, espaces verts, pistes cyclables, etc.)

Une voie privée ouverte à la circulation du public est une voie établie sur des fonds privés et ouverte à la circulation générale (chemin rural, voie de lotissement,...).

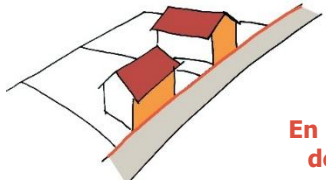
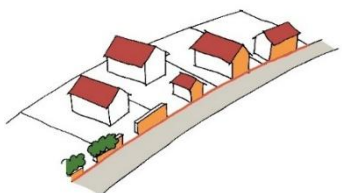
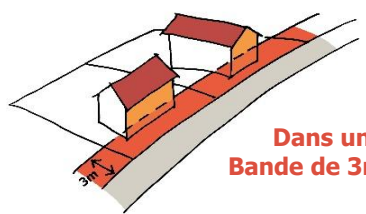
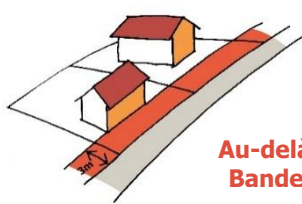
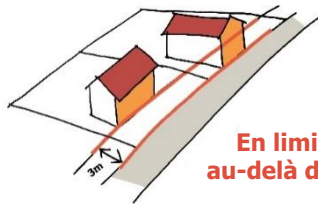
MODALITES D'APPLICATION

Les murs gouttereaux et les avant-toits ne sont pas comptabilisés dans le cumul des saillies.

La règle générale et ses exceptions s'appliquent vis-à-vis des voies et emprises publiques ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

REGLE GENERALE

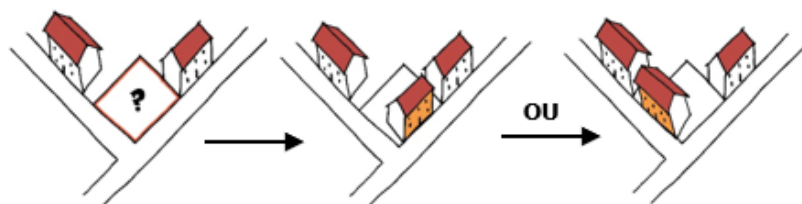
N°	Règles	
(1)	Une façade du bâtiment (hors annexe de moins de 20 m ² et piscine) doit être implanté, en tout point, en limite de voie ou d'emprise publique.	 <p style="text-align: right;">En limite de voie</p>
(2)	Le front bâti sur rue doit être préservé par une implantation en limite soit : <ul style="list-style-type: none"> • En tout point d'une façade du bâtiment (hors annexe de moins de 20 m² et piscine) • En tout point d'une annexe de plus de 20m² d'emprise au sol, • D'un mur de clôture avec ou sans portail d'accès ou tout autre dispositif permettant de préserver un front bâti 	 <p style="text-align: right;">Front bâti sur rue</p>
(3)	Une façade du bâtiment (hors annexe de moins de 20 m ² et piscine) doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 3 m de la limite de voie ou d'emprise publique	 <p style="text-align: right;">Dans une Bande de 3m</p>
(4)	Sauf règle d'implantation graphique définissant le recul minimum de tout bâtiment par rapport à la voie et aux emprises publiques, les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres vis-à-vis de la limite de la voie ou de l'emprise publique	 <p style="text-align: right;">Au-delà d'une Bande de 3m</p>
(5)	Sauf règle d'implantation graphique définissant le recul minimum de tout bâtiment par rapport à la voie et aux emprises publiques, les constructions doivent être implantées : <ul style="list-style-type: none"> • soit en limite de voie ou emprise publique (tout point d'une façade), • soit avec un recul de 3 mètres minimum. 	 <p style="text-align: right;">En limite ou au-delà de 3m</p>
Cf OAP	Secteurs dont les principes d'aménagement sont définis par les OAP	
NR	Non réglementé : implantation libre	

Dans les zones à urbaniser régies par l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

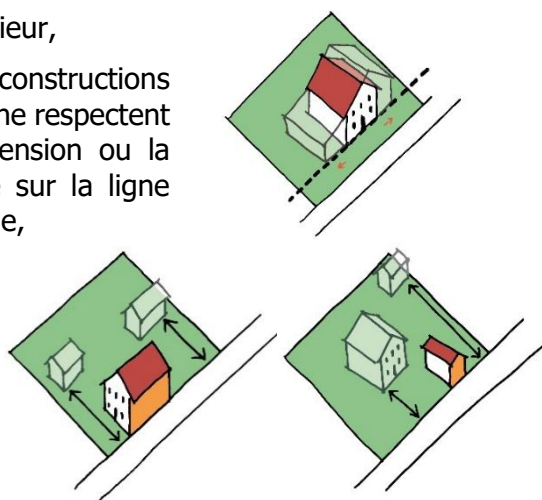
CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes à l'application de la règle générale graphique peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et/ou 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'installations techniques (chaufferie, postes de transformation,...),
- dès lors qu'un ou des bâtiments situé(s) sur les parcelles contiguës au terrain n'est pas (ne sont pas) implanté(s) conformément à la règle générale fixée, une implantation similaire peut être imposée pour favoriser une harmonie du front bâti,
- pour les bâtiments dont le terrain est bordé par au moins deux emprises publiques ou voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et où la règle graphique impose l'implantation en limite de voie : une seule implantation en limite de voie peut être imposée,



- les surplombs sur le domaine public ne sont pas soumis aux règles générales d'implantation susvisées,
- pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m pour lesquelles il n'est pas fixé de règle,
- en cas de réalisation d'une isolation par l'extérieur,
- en cas d'extension ou surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi qui ne respectent pas les règles imposées. Dans ce cas, l'extension ou la surélévation de la construction peut se faire sur la ligne d'implantation de la façade existante sur la voie,
- sur un terrain disposant déjà d'un bâtiment (principal ou annexe) implanté en limite de voie / d'emprise publique, ou sur lequel est prévu l'implantation d'un bâtiment (principal ou annexe) en limite de voie / d'emprise publique, les autres bâtiments pourront s'implanter de manière indifférenciée vis-à-vis des voies et emprises publiques.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles il n'est pas fixé de règle.



ARTICLE 2.1.4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation des bâtiments par rapport aux limites séparatives devront être conformes aux prescriptions graphiques mentionnées sur les règlements graphiques : **planche E**

DEFINITION

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le terrain contigu.

Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

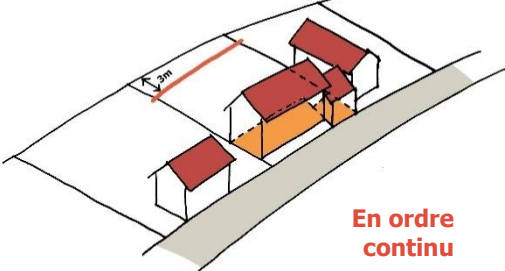
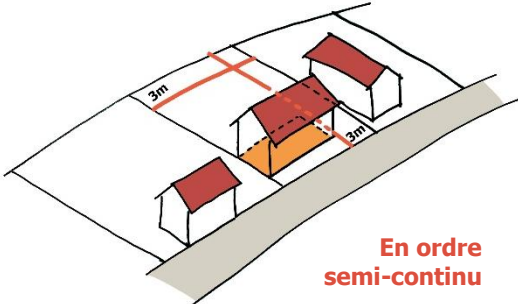
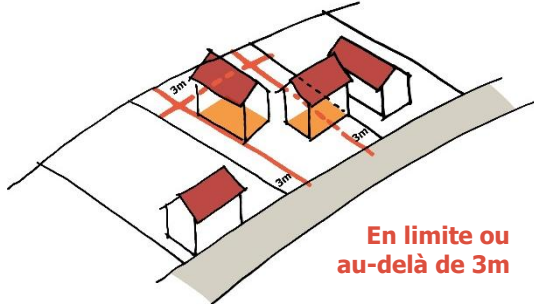
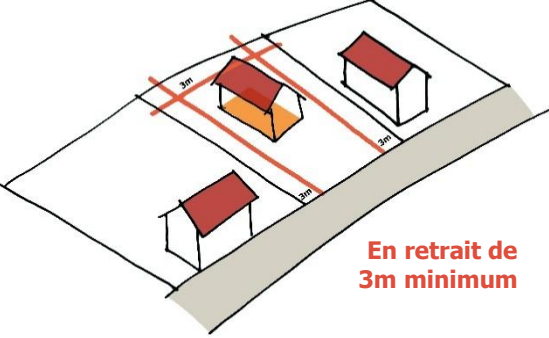
1- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique : il s'agit des limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.

2- Les limites de fond de terrain : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Leur tracé caractérise les cœurs d'îlots. Elles sont situées à l'opposé de la voie. Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris les éventuels décrochements ou brisures.

MODALITES D'APPLICATION

Les dispositions des alinéas suivants sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

REGLE GENERALE

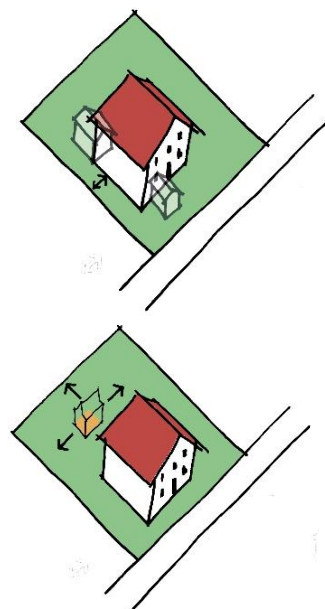
N°	REGLES	
(1)	<p>Vis-à-vis des <u>limites séparatives latérales</u>, toute construction doit être implantée en ordre continu, c'est-à-dire d'une limite séparative latérale à l'autre.</p> <p>Vis-à-vis de la <u>limite de fond de terrain</u>, toute construction doit être implantée en limite ou en retrait d'au moins 3 mètres.</p>	 <p align="right">En ordre continu</p>
(2)	<p>Vis-à-vis des <u>limites séparatives latérales</u>, toute construction doit être implantée en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur au moins une limite séparative latérale. En cas de retrait vis-à-vis de la limite latérale opposée, ce dernier doit être au moins égal à 3 m.</p> <p>Vis-à-vis de la <u>limite de fond de terrain</u>, toute construction doit être implantée en limite ou en retrait d'au moins 3 mètres.</p>	 <p align="right">En ordre semi-continu</p>
(3)	<p>Les constructions doivent être implantées : soit en limite séparative, soit avec un retrait minimum de 3 mètres en tout point du bâtiment.</p>	 <p align="right">En limite ou au-delà de 3m</p>
(4)	<p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimal de 3 m vis-à-vis des limites séparatives.</p>	 <p align="right">En retrait de 3m minimum</p>
Cf OAP	<p>Secteur dont les principes d'aménagement sont définis dans les OAP</p>	
NR	<p>Non réglementé : implantation libre</p>	

Dans les zones à urbaniser régies par l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

CAS PARTICULIERS

Des dispositions différentes à l'application de la règle générale graphique peuvent être autorisées ou imposées dans les cas suivants :

- lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et/ou 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'installations techniques (chaufferie, postes de transformation,...),
- pour l'aménagement, la réhabilitation ou l'extension d'un bâtiment existant à la date d'entrée en vigueur du PLUi et implanté à une distance de la limite séparative inférieure à 3 m ; dans ce cas, le retrait minimum autorisé doit être au moins égal au retrait du bâtiment existant,
- pour les annexes dont l'emprise au sol n'excède pas 20 m² pour lesquelles il n'est pas fixé de règle,
- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre ainsi que pour des surplombs tels que débords de toits, balcons, contreforts, modénature, murets et d'une manière générale tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos, pour lesquels il n'est pas fixé de règle,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles il n'est pas fixé de règle



ARTICLE 2.1.5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

REGLE GENERALE

Non règlementé

ARTICLE 2.2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2.2.1 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

1. **DANS LES ZONES A URBANISER REGIES PAR L'ARTICLE R.151-6 DU CODE DE L'URBANISME :**

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

2. **DANS LES AUTRES ZONES EXCEPTE LA ZONE URBAINE CENTRALE UC (IDENTIFIEE SUR LA PLANCHE « A » DU DOCUMENT GRAPHIQUE)**

REGLE GENERALE

Pour ancrer un nouveau bâtiment dans son territoire et s'inscrire dans une continuité identitaire, il est nécessaire de s'appuyer sur les codes, les marqueurs et élément de vocabulaire architectural issus de l'architecture vernaculaire. Il s'agit d'éléments comme le volume parallélépipédique, le toit en ardoises ou en tuiles à deux ou 4 pentes, les portes, les encadrements en bois ou en pierre, linteaux bois ou pierres sculptées, chaînages de pierre, volets bois, balcons bois, murs gouttereaux, encorbellement, pans de bois, pannes sculptées, bois découpés, blanc de maçonneries, couleurs de menuiseries...

L'article R.111-27 du code de l'urbanisme est d'application générale sur l'ensemble du territoire nationale que la commune soit couverte ou non par un document d'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Les dispositions qui suivent ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Ces constructions ne sont pas réglementées. Pour ces projets, une attention particulière devra être portée sur leur insertion dans l'environnement bâti.

Les annexes jusqu'à 10 m² d'emprise au sol ; ne sont pas réglementées mais doivent s'insérer dans leur environnement bâti et paysager.

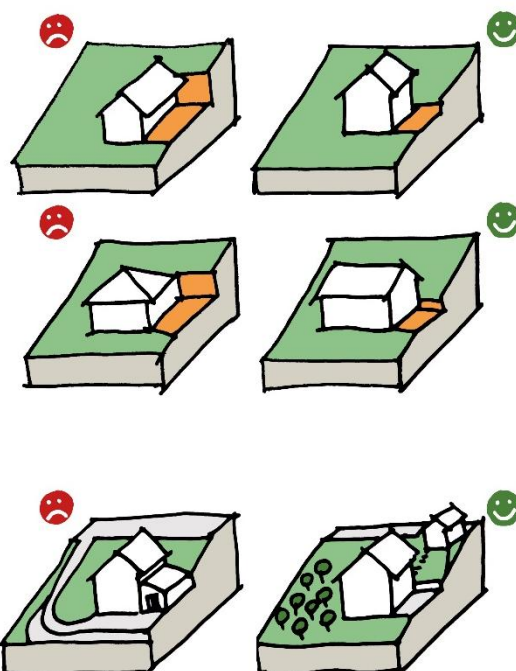
- **Adaptation au terrain naturel**

La construction dans une pente impose toujours un terrassement, mais celui-ci sera plus ou moins important suivant l'attitude choisie. La conception de la maison peut transformer la contrainte de la pente en atout : dégagement des vues, accès de plain-pied à tous les niveaux

de l'habitation, moins de vis-à-vis... Dans certains cas, il est intéressant de sortir du schéma classique d'organisation de la maison de plain-pied ou celui de la maison avec le garage en sous-sol et l'habitation au-dessus.

Une bonne adaptation au terrain naturel va tenir compte de trois éléments essentiels :

- 1- l'adaptation des niveaux et volumes de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les mouvements de terrain (décaissements, murs de soutènement, etc.)
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès au terrain, pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain
- 3- le sens du faîtage par rapport à la pente, aux orientations bioclimatiques, etc.



Un accès par le haut du terrain oblige une grande boucle de chemin d'accès au garage, au détriment du jardin d'agrément.

L'implantation du garage au plus près de l'accès et de la route libère plus d'espace pour le jardin et permet une meilleure organisation de l'habitat sur la parcelle. Dans certain cas, il est même préférable d'envisager une dissociation de la construction d'habitation et du garage.

Les travaux de déblais/remblais (exhaussement/affouillement) sont autorisés mais uniquement ceux nécessaires à la construction (construction principale, annexe, piscine et accès). Ils ne peuvent avoir pour objet de rendre le terrain d'agrément moins pentu.

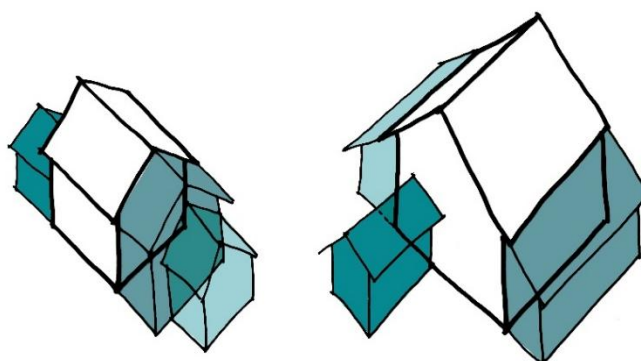
Dans le cadre de réalisation d'une terrasse extérieure ou de l'accès à la construction, les affouillements et exhaussements soutenus par un enrochement ou tout autre mode de soutènement (berlinoise par exemple) seront limités à 1 mètre de hauteur. Les soutènements d'une hauteur supérieure et dûment justifiés seront traités en talus.

• Volumes :

Les volumes projetés devront respecter l'environnement bâti préexistant. Ils seront caractérisés par leur simplicité.

Les constructions seront conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire ou carré.

Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple



Exemples de volumes simples

parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire.

- Le cas particulier des constructions type « pergola » (elle peut être interdite si elle ne s'intègre harmonieusement au bâtiment auquel elle s'adosse :
 - Ces pergolas qu'elles soient de type "pergola traditionnelle" (ne disposant pas de toiture) ou "pergola bioclimatique" (couvertes de lames amovibles) constituent de l'emprise au sol. Elles sont soit de la même couleur que la façade soit de la couleur choisie pour la charpente et les volets soit gris anthracite (notamment RAL 7016).
- Le cas particulier des ouvrages de production d'énergie :

L'installation de dispositifs de production d'énergie solaire est autorisée en toiture sous réserve des conditions suivantes :

- Les dispositifs en toiture devront être implantés dans le même plan que la pente du toit ;
- Une légère surimposition sera autorisée.

L'installation de dispositifs de production d'énergie solaire en façade peut être autorisée mais doivent s'insérer harmonieusement à la façade.

Les équipements de type éolienne individuelle sur toiture peuvent être interdits sur les bâtiments existants patrimonial ou s'ils ne s'insèrent pas de manière harmonieuse dans leur environnement bâti.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES, AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES A DESTINATION D'HABITATION, DE BUREAUX, D'HOTELS ET AUTRES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES (HORS HLL)

Est considérée comme construction neuve : la construction neuve de toute nature, l'extension et la surélévation de constructions existantes, la reconstruction après démolition totale ou partielle, la construction d'annexes et de clôtures.

Les dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.

- **Façades**

Le pignon constituera, le plus souvent, la façade la plus ouverte et la plus ornementée. Dans le cas contraire, le projet devra être argumenté pour situer ce choix dans un contexte.

Les matériaux et couleurs proposés devront également être argumentés pour comprendre les choix effectués par le projet et sa parfaite intégration dans son milieu environnant. Les couleurs dominantes des façades seront blanc RAL 9010 ou 9016.

Les bâtiments principaux (qu'ils soient en ossature maçonnée, en ossature bois ou autres matériaux) devront être enduits. Les façades en pierres naturelles locales seront autorisées. Lorsqu'elles sont utilisées, elles devront être justifiées.

Les bardages d'aspect bois peuvent être autorisés dès lors que leur usage est justifié (souligne un volume, met en valeur un retrait d'entrée...). Le bardage ne peut pas recouvrir un volume

entier. La finition du bardage sera similaire aux boiseries extérieures. Les matériaux de façades exogènes au territoire (aspect fuste, rondin...etc.) sont interdits.

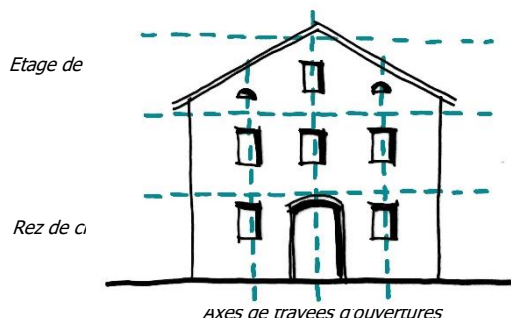
L'utilisation de pierres de taille peut être autorisée, notamment si la pierre de taille s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements de baies, les bandeaux et corniches. La pierre sera alors la pierre traditionnelle locale du village (jaune, rouge ou gris). La fausse pierre et faux habillages sont interdits.

- **Ouvertures :**

La composition des façades recherchera régularité, symétrie et ordonnancement.

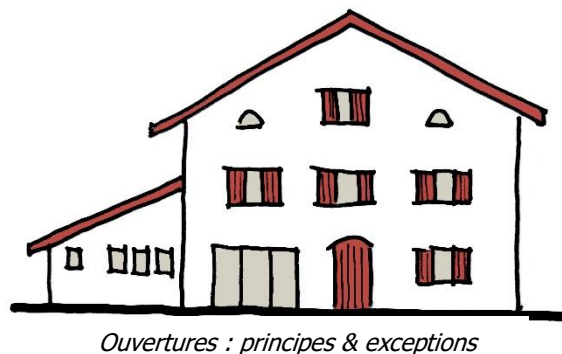
4 principes :

- 1- Les ouvertures auront un **format plus haut que large** (hors porte de garage)
- 2- Les ouvertures (qu'elles soient ouvrantes ou coulissantes) seront équipées de **volets battants** et ne devront en aucun cas être doublées de volets roulants. Seules les baies fixes, les portes de garages et les ouvertures mentionnées en exception 1 (ci-dessous) pourront être équipées de volets roulants.
- 3- Un même projet ne devra pas multiplier les formats d'ouvertures : 5 formats d'ouvertures maximum (hors porte d'entrée et porte de garage)
- 4- Les **portes seront de typologie traditionnelle**. Exemple : une porte d'entrée en aluminium avec un panneau de remplissage en bois pourrait être autorisée. Les portes d'entrée seront soit peintes de la couleur de la charpente soit bois brut.



3 exceptions :

- 1- **Une seule ouverture plus large que haute par logement** sera autorisée ; la largeur maximale autorisée est de 4 mètres. Cette ouverture devra être équipée de **vantaux plus hauts que larges**. Les coffres de volets roulants devront être intégrés en linteau, c'est-à-dire au nu intérieur des façades. Elle pourra être équipée de volets roulants.
- 2- **Les ouvertures « en bande filante »** seront mises en œuvre de manière indépendante, **séparées par un meneau** en béton (et éventuellement compléter d'encadrement bois de type colombage)
- 3- Les ouvertures de **moins d'1m²** servant la plupart du temps une pièce secondaire (escalier, garage, salle d'eau...etc.) pourront être équipées de **volets roulants**.



Les ouvrants et les dormant des menuiseries seront de tons bois brut, blanc (RAL 9010 ou 9016), rouge (RAL 3004, 3009 ou 3011), vert basque ou vert foncé (RAL 6006, 6009 ou 6011). Les menuiseries de couleur gris clair (RAL 7016 ou 7046) devront être argumentées.

Les volet, portes, saillies de toitures, et éléments de colombages seront de tons bois brut, rouge (RAL 3004, 3009 ou 3011), ou vert basque ou vert foncé (RAL 6006 6009 ou 6011).

Les tabliers des volets roulants, les coulisses et la lame finale auront la même finition que la menuiserie.

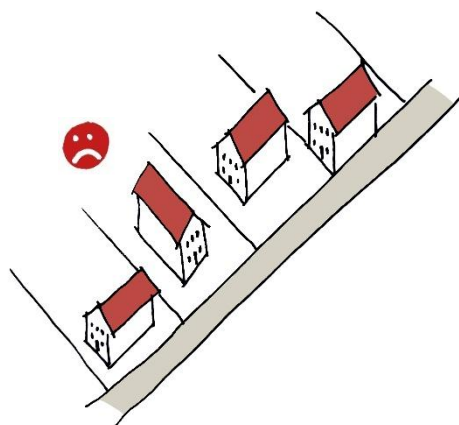
Les constructions entièrement vitrées type « véranda » pourront être autorisées jusqu'à 10m² d'emprise au sol. Au-delà de ces 10m², ces constructions constituées d'un volume facilement identifiable, type « véranda », devront être traitées avec une couverture identique à la construction principale et pourront être largement vitrées (chaque vantail devra être plus haut que large), équipés de montants intermédiaires de type meneaux en aluminium ou en bois. L'allège doit être maçonnée et enduite. La couleur de la menuiserie devra être assortie à la couleur de la charpente ou des volets choisie pour le bâtiment principal.

• Toiture

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

Les toitures sont à deux, trois pentes symétriques (35 à 40 %), par unité de volume. La toiture 4 pentes peut être autorisée mais uniquement dans le cas de volume sur 2 niveaux minimum.

La couverture du bâti principal sera réalisée en tuiles de terre cuite de type canal (tuiles de couleur imitation ancienne, tons brouillés, éviter les tons uniformes) à dominante rouge.



La couverture du bâti principal de type ardoise ou assimilée est autorisée sur la commune de Pagolle ou pour toute extension de constructions existantes en ardoise.

La toiture-terrasse est interdite sur le volume principal. Elle pourra être autorisée lorsqu'elle marque, par exemple, une liaison entre deux bâtiments couverts de tuiles, un volume de surface réduite pour atténuer son impact dans l'environnement (intégration dans la pente essentiellement). La couverture en toiture-terrasse ne peut être choisie si son seul objectif est de respecter les règles de prospect sans autre motivation d'intégration.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés en toiture (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions et une implantation en cohérence avec la composition des façades.

DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES D'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE (EN SUS DES REGLES PRECEDENTES)

On considérera comme constructions traditionnelles les immeubles anciens réalisés approximativement avant le milieu du XX^{ème} siècle, généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs des dispositions traditionnelles, notamment les grandes maisons d'architecture traditionnelle.

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, matériaux identiques aux dispositions d'origine : menuiserie, couverture, enduit à la chaux naturelle, etc...

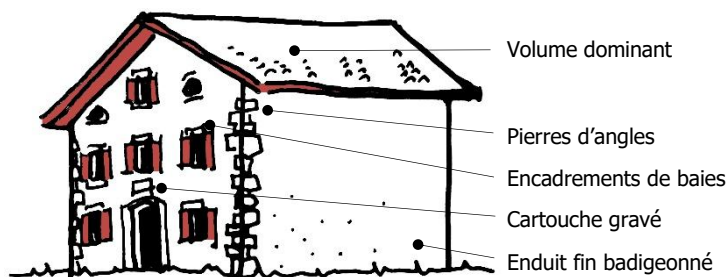
Pour les extensions de constructions existantes, les matériaux projetés devront être en cohérence avec la construction principale à agrandir. Les choix devront être justifiés dans le dossier de demande d'autorisation.

- **Façades :**

La composition générale des façades principales des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUI est à conserver (ordonnancement des ouvertures, gabarits, ...).

Les façades secondaires pourront accueillir les créations d'ouvertures.

Les éléments de décors et modénatures (corniches, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche,...) devront être maintenus.



Le retrait de l'enduit existant pour mise en apparence des pierres ne sera pas autorisé sur la totalité des façades (la partie basse devra être notamment conservée, ventilation du bâti).

Sur les constructions en pierres d'ossature, l'enduit devra être repris suivant les techniques traditionnelles, au mortier de chaux naturelle et sable : il sera teinté dans la masse ou recouvert de badigeon de chaux. En cas de restauration, les menuiseries ainsi que les éléments de charpente seront réalisés suivant les formes et l'aspect d'origine. La couverture existante constituée de tuile de terre cuite ou d'ardoises sera entretenue ou modifiée dans le respect des dispositions originelles, des pentes et des matériaux.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS (HLL)

Les HLL sont UNIQUEMENT autorisées dans les zones à vocation touristique identifiées par le PLUi.

Les constructions à destination touristique (à l'intérieur de camping ou aire naturelle), que ce soit des HLL ou des constructions traditionnelles, doivent rechercher une intégration harmonieuse dans le site. L'insertion paysagère sera particulièrement soignée (notamment les espaces de parking avec la plantation d'arbres à haute tige et des espaces paysagers denses).

Les habitations légères de loisirs seront construites avec des matériaux durables en limitant leur impact visuel. Les toitures devront être réalisées dans des tons non réfléchissants et non brillants.

Les espaces de stockage (matériel, ordures ménagères...etc.) ne devront, en aucun cas, être visibles depuis le domaine public.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES A DESTINATION D'ARTISANAT, DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

A l'intérieur des centre-bourg ou à proximité de bâtiments anciens et/ou patrimoniaux, l'insertion des bâtiments devra être soignée. Il pourra être demandé de respecter les règles

précédemment édictées pour les constructions à usage d'habitation si l'insertion harmonieuse dans le site le nécessite.

- **Façades :**

L'ensemble des façades maçonnées des constructions devront être traitées dans des teintes de couleur blanche (RAL 9010 ou 9016).

Les bardages (bois ou bac acier) sont autorisés et seront de ton gris (RAL 7015, 7016), rouge (RAL 3004, 3009, 3011), vert (RAL 6009, 6011) ou bois brut

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés ou en matériaux composites... est interdit.

- **Toitures :**

La couverture sera de couleur rouge (RAL 3004, 3009, 3011) ou grise (RAL 7001, 7015, 7016)

La couverture pourra être en tuiles de terre cuite de type canal (tuiles de couleur imitation ancienne, tons brouillés) à dominante rouge.

Pour l'extension de bâtiment existant, il pourra être imposé des matériaux et couleurs identiques à ceux de la construction existante.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES A DESTINATION AGRICOLE

- **Façades**

L'ensemble des façades maçonnées des constructions devront être traitées dans des teintes de couleur blanche (RAL 9010 ou 9016).

Les bardages (bois ou bac acier) sont autorisés et seront de ton gris (RAL 7015, 7016), rouge (RAL 3004, 3009, 3011), vert (RAL 6009, 6011) ou bois brut.

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés ou en matériaux composites... est interdit.

- **Toiture**

Les toitures seront de ton rouge (RAL 3004, 3009 ou 3011).

Ne sont pas soumises à l'ensemble de ces dispositions les serres et tunnels agricoles.

Dans le cas des extensions : Les matériaux et couleurs pourront être identiques à ceux de la construction existante.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

Règles générales

- Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons, ils doivent dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics.

- La hauteur des clôtures est calculée, en tout point de la construction, depuis l'espace public et à partir du sol naturel, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.
 - Les haies monospécifiques de végétaux persistants (thuyas, ...) et les essences invasives, allergènes et toxiques sont à proscrire (cf liste des espèces prosrites en annexe).
 - Les matériaux occultants en superposition notamment d'un grillage (plastiques souples, tôle ou tout autre matériau) sont interdits.
 - Une partie du linéaire de la clôture devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune (intégration d'ouvertures régulières en pied de clôture maçonnée, petites ouvertures dans les grillages).
 - Les murs de clôture traditionnels identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme pourront être modifiés pour la création d'un accès ou remplacés partiellement, lorsqu'ils laisseront la place à une construction ou une clôture sur le même alignement et, ce, au droit de l'implantation de la nouvelle construction.
 - Une clôture implantée en recul des limites de propriété est considérée également comme un dispositif de clôture et, ce, même s'il n'est pas implanté sur la limite de propriété, sa fonction restant de clore.
 - L'ensemble des éléments de clôture (portillons, portails, type d'enduit, couleurs du matériau...etc) devront s'accorder avec le bâtiment principal.
 - Si le dispositif de clôture choisi est doublé de plantations, les essences choisies seront la liste des plantes recommandées en annexe du présent règlement (la hauteur des plantations étant limitée par le code civil à 2 mètres).
 - Il est interdit d'apposer un dispositif en doublement de la clôture existante qui ne respecterait pas les règles ci-dessous.
- **Les clôtures en secteur urbanisé (cœur de bourg, quartier résidentiel) en limite d'emprise et d'espace public:**

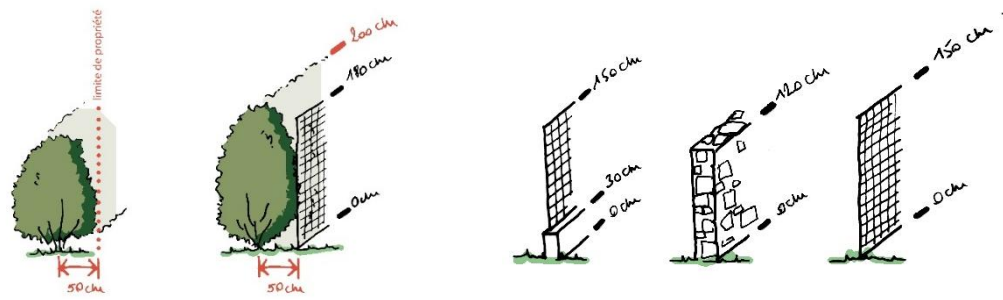
Seuls sont autorisés :

- Les murs maçonnés éventuellement surmontés d'un grillage, de lisses ajourées ou de grilles. La hauteur totale ne pouvant dépasser 1,50 mètres.
 - Les murs en pierres sèches d'une hauteur comprise entre 0,60 mètres et 1,20 mètres (sauf prolongation d'un mur existant ou présence d'un mur avoisinant d'une hauteur supérieure).
 - Les grillages d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.
- **Les clôtures en dehors des zones urbanisées (en secteur peu dense, hors opération de lotissement...) en limite d'emprise et d'espace public :**

Les clôtures ne seront pas bâties; seuls sont autorisés :

- Les murs de soubassement n'excédant pas 0,30 mètres surmontés d'un grillage. La hauteur totale ne pouvant dépasser 1,50 mètres.
- Les murs en pierre d'une hauteur maximale de 1,20 mètres, (sauf prolongation d'un mur existant ou présence d'un mur avoisinant d'une hauteur supérieure)

- Les grillages d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.



- **Les clôtures en limites séparatives :**

Seuls sont autorisés :

- Les murs maçonnés éventuellement surmontés d'un grillage, de lisses ajourées ou de grilles. La hauteur totale ne pouvant dépasser 1,80 mètres.
- Les dispositifs en bois plein ou ajourés. La hauteur totale ne pouvant dépasser 1,80 mètres. Pour un ouvrage sécurisé et pérenne, il est préconisé un bois de classe 4.
- Les grillages d'une hauteur maximale de 1,80 mètres.

Dans tous les cas, en zone naturelle, les clôtures, qu'elles soient implantées en limite d'emprise publique ou en limite séparative, devront respecter les dispositions de la loi n°2023-54 du 02/02/2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée.

3. **DANS LA ZONE URBAINE CENTRALE (IDENTIFIEE SUR LA PLANCHE « A » DU DOCUMENT GRAPHIQUE) :**

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES EXISTANTES

- **Généralités :**

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison de ville, maisons bourgeoises, fermes, ...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, nature des matériaux.

Il est demandé de conserver, restaurer, restituer les dispositions architecturales existantes en mettant en œuvre des matériaux identiques aux dispositions d'origine : menuiserie, couverture en tuile canal, etc...

- **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.

Toute façade construite en maçonnerie devra être protégée par un enduit couvrant. Une partie des façades pourra être maintenue en briques apparentes (remplissage entre les pans de bois), ou en pierre (chaînage d'angle, murs gouttereaux, meneaux). Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade.

Sur les constructions anciennes, en pierres ou pans de bois, l'enduit devra être repris suivant les techniques traditionnelles : il sera blanc, peint ou teinté dans la masse ou recouvert de badigeon de chaux. Il sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles ou de la structure bois, sans surépaisseur.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

Les murs seront de couleur blanche, à l'exception des murs en pierre ou en brique apparente.

- **Menuiseries :**

Menuiseries de fenêtre

Les fenêtres traditionnelles doivent être maintenues ou restaurées en tenant compte du caractère des édifices ou de leurs dispositions originelles ou d'une époque où leur dessin est compatible avec la typologie architecturale de l'édifice ; en particulier, la décomposition de l'ouverture suivant les proportions de carreaux en usage, devra être maintenue.

Les menuiseries doivent être en bois peint sauf pour des constructions qui auraient eu à l'origine d'autres types de matériau.

Les menuiseries doivent être peintes de ton clair ou en divers gris colorés. L'aspect bois naturel, bois vernis, blanc pur est interdit.

Le PVC est interdit.

- **Menuiseries de portes :**

Les portes anciennes doivent être maintenues ou restaurées en tenant compte du caractère des édifices ou de leurs dispositions originelles ou d'une époque où leur dessin est compatible avec la typologie architecturale de l'édifice, en particulier les portes en bois plein.

Les menuiseries doivent être en bois exclusivement, sauf pour des constructions qui auraient eu à l'origine d'autres types de matériau

Les menuiseries en bois doivent être peintes ; l'aspect bois naturel, bois vernis, blanc pur est interdit.

Les volets – contrevents :

Les systèmes d'occultation doivent être conservés ou restitués à l'identique de l'existant ou suivant la forme originelle correspondant au type de l'édifice.

Les volets sont soit sous forme de volets pleins, soit sous forme de volets ajourés ou persiennes.

Les volets en P.V.C. ou en aluminium sont interdits.

Les volets et persiennes sont de type volets bois en planches pleines ou volets à lamelles horizontales,

Les volets doivent être peints, les bois vernis est interdit, le blanc pur est interdit,

Les volets roulants sont interdits.

Les ferronneries-serrureries :

Les ferronneries anciennes (pentures des volets, portes ou portails, garde-corps, grilles de clôtures, treilles marquises, enseignes, barreaudages...) doivent être conservées et restaurées à l'identique.

Les garde-corps :

En cas de nécessité d'une mise aux normes des garde-corps, les éléments de compléments devront être en harmonie (matériaux, teinte, épaisseur) avec les ferronneries existantes ou les pièces de bois qui les composent.

La création de garde-corps est autorisée, ceux-ci devront s'inspirer de ceux existants sur l'immeuble ou, en cas d'absence sur ledit immeuble, être constitués d'un simple barreaudage métallique droit.

Sauf disposition d'origine attestée sur ledit immeuble, la pose de garde-corps extérieurs, en saillie, sur les lucarnes est interdite. Ces derniers doivent être positionnés à l'intérieur du tableau de la baie.

Les ferronneries doivent être peintes dans des teintes sombres ou de la même teinte des volets – contrevents.

• **Toitures :**

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine, à l'exception des bacs-acier ou être en tuile canal, romane ou assimilée, couleur traditionnelle (tons terre cuite naturelle, à dominante rouge).

• **Les éléments techniques extérieurs :**

Sont interdits les installations techniques apparentes visibles depuis les espaces publics ou situés dans des faisceaux de vue, dont :

- les éléments techniques apparents susceptibles d'altérer l'aspect de l'immeuble,
- les antennes paraboliques, les climatiseurs.

Toutefois, ces éléments peuvent être autorisés en extérieur lorsque des installations sont rendues possibles par la configuration des lieux (non visible de l'espace public) ou par des solutions techniques adaptées (dissimulation), sans porter atteinte à l'originalité du patrimoine.

Les climatiseurs doivent être intégrés aux devantures et dissimulés ou non visibles depuis l'espace public. Sont tolérées en façades les grilles d'extraction d'air, sans dispositifs en saillie.

Sauf dispositions techniques contraires, le système de désenfumage doit être intégré au pan de couverture de teinte sombre et de dimension réduite. Il doit être positionné sur le plan de toiture non visible du domaine public.

Les ventouses de chaudières ne doivent pas apparaître en saillie en façades sur rue.

Les antennes doivent être dissimulées (situation, couleur, utilisation de matières telles que tôles perforées, etc.)

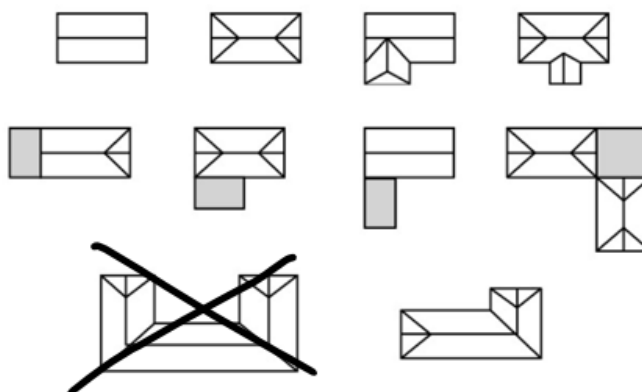
Les antennes paraboliques ne doivent pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public.

Les antennes râteaux doivent être dissimulées par installations intérieures (combles, etc.)

Règle générale :

- **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 procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire.



Exemples de volumes simples

Les opérations de déblais/remblais seront minimisées au maximum.

Le faîtage des constructions sera de préférence parallèle au sens de la pente.

- **Façades :**

Les façades doivent présenter un aspect maçonné, avec à minima des encadrements de baies en pierre.

La pierre naturelle apparente des encadrements doit être avec joints, arasés au nu de la pierre.

Les enduits plats doivent peints ou non, blancs ou de tons sable, ou pierre naturelle à l'exclusion des mouchetis tyroliens et autres enduits "décoratifs". Les finissages d'enduits seront talochés non grattés.

Les bardages de métal sont interdits en façade et toiture.

Les bardages sont autorisés dès lors que leur surface n'excède pas 33% de la surface des façades de chaque bâtiment total (volume principal + volumes secondaires (ex : extension, liaison entre 2 volumes, garage accolé, terrasses couvertes...)). Les volumes secondaires pourront être bardés en totalité, si leur surface ne représente pas plus de 33% de la surface totale du bâtiment (volumes principal + secondaires).

Le bois en bardage doit être de teinte grisée, non verni.

Les baies doivent être plus hautes que larges (rapport de 1 sur 1,4 au minimum) et ordonnancement des ouvertures.

- **Menuiseries :**

Les ouvertures s'inscriront en cohérence avec les baies des édifices environnants (rythme, verticalité, proportions, ...) :

- Les fenêtres à ouvrant auront une forme rectangulaire plus haute que large, excepté les baies vitrées.
- Les baies doivent être réalisées en tenant compte de l'aspect des immeubles anciens proches : baies plus hautes que larges et ordonnancement des ouvertures.
- Les baies vitrées de grandes dimensions (plus large que haute) ne sont autorisées que si elles s'ouvrent sur des espaces privés et qu'elles ne sont pas visibles des espaces publics.

Les menuiseries doivent être peintes de ton clair ou en divers gris colorés. L'aspect bois naturel, bois vernis, blanc pur est interdit.

Le PVC est interdit.

Les boiseries extérieures de volets, portes, portails seront peintes d'une seule couleur, rouge basque, vert foncé ou en divers gris colorés.

Les encadrements de fenêtres seront toutefois peints en blanc, ou de la même couleur que les boiseries ou encore de la couleur de la façade. Ils pourront également être en pierre.

Les volets battants sont obligatoires pour les ouvertures d'une superficie vitrée supérieure à 1 m², sauf pour les baies vitrées pour lesquelles les volets roulants, de teinte des boiseries extérieures (rouge basque, vert foncé ou en divers gris colorés) avec un caisson intégré au bâtiment, sont autorisés.

Les rampes de balcon et d'escalier seront peintes de couleur sombre ou de la même couleur que les menuiseries extérieures. Les rampes en maçonnerie sont autorisées si ces derniers sont dissimulés dans l'épaisseur du linteau et non visibles.

Les vérandas seront autorisées lorsqu'elles seront intégrées dans le volume de la maison et une harmonie avec celle-ci sera recherchée.

• **Toitures :**

Le matériau utilisé sera la tuile canal ou matériaux présentant un aspect similaire, de tons terre cuite naturelle à dominante rouge.

La toiture sera composée de 2 à 4 pentes pour l'ensemble de la toiture (volumes principal et secondaires). Les pentes sont compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture, et seront comprises entre 35 et 45%.

Le faitage doit être parallèle ou perpendiculaire à l'axe de la voie.

Sont interdites :

- les toitures-terrasses, sauf à rez-de-chaussée, pour la création de jardins suspendus dans les espaces construits sur de fortes pentes,
- les toitures mansardées, sauf pour l'extension des immeubles couverts d'une mansarde.

- **Les éléments techniques extérieurs :**

Les coffrets d'énergie doivent être encastrés dans les maçonneries ou dissimulés derrière un volet simple en bois.

Les ventouses des chaudières ne pourront pas être situées sur les façades sur rue.

Les antennes y compris paraboliques, seront invisibles de la voie publique et incorporées au volume des combles. Elles seront de teinte sombre.

Le système de désenfumage sera intégré au pan de couverture de teinte sombre et de dimension réduite.

Cas particuliers :

- **Vérandas, pergolas, serres et annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 40m² et constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

Ces constructions ne sont pas soumises aux dispositions précédentes relatives à la pente, à la couverture des toitures et aux matériaux des façades. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

- **Façades commerciales :**

- Les devantures :

Le local commercial doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite.

La conservation des immeubles dans leur structure architecturale initiale pourra être imposée de telle manière que les installations commerciales s'inscrivent dans l'ordonnement originel de l'édifice sans sur largeur de baies ni multiplication des portes et accès.

La structure de l'immeuble doit apparaître en totalité lorsque ses caractéristiques se présentent comme telles : façade maçonnée depuis le rez-de-chaussée jusqu'à la rive de toiture, piédroits en pierre de taille ou moellons, enduits, portes ou porches à linteaux ou claveaux appareillés, piliers, appuis de fenêtres, etc. ;

Il peut y avoir lieu de supprimer tout coffrage en applique ou bien de créer un coffrage de façade commerciale, suivant la nature de l'immeuble.

L'aménagement de la façade commerciale (l'ensemble du dispositif commercial), devanture, titres et enseignes, stores, éclairages et accessoires divers, ne doit pas dépasser le niveau du plancher du 1^{er} étage ou le bandeau maçonné existant éventuellement à ce niveau.

Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles contigus, la façade commerciale doit être décomposée en autant de parties qu'il existe de travées d'immeubles, même s'il s'agit du même commerce occupant plusieurs immeubles.

Les portes et portails d'accès aux immeubles doivent être maintenus, suivant leur fonction originelle, en dehors de la devanture.

- Les stores et bannes :

Les stores et bannes mobiles ne sont autorisés que pour les devantures commerciales.

Les stores et bannes ne peuvent être utilisés que :

- s'ils sont mobiles (stores fixes interdits),
- s'ils ne portent pas atteinte à la façade d'un immeuble protégé
- s'ils n'altèrent pas le rythme de percements et la lisibilité du décor de la façade de l'immeuble.

La longueur du store n'excédera pas la longueur de la baie,

Ils doivent être de teinte foncée, unie. Une seule couleur sera autorisée, choisie en harmonie avec celle de la façade de l'immeuble (matériaux, peintures),

Dans le cas d'installation d'une bâche sur une façade coffrée en applique, l'architecture de la devanture devra incorporer les mécanismes, sous le linteau ou dans les coffres de la devanture en applique.

Tous les encastrement - sauf exception - sont interdits dans les linteaux de pierre de taille, piédroits, poteaux et allèges appareillés.

- **Menuiseries :**

La règle générale ne s'applique pas aux ouvertures commerciales.

- **Toitures :**

- Pente :

Les volumes secondaires des bâtiments (garage accolé, terrasse couverte, liaison entre 2 volumes...représentant au plus 20% d'emprise au sol du bâtiment principal), les extensions et les annexes de moins de 40m² d'emprise au sol présenteront une toiture d'inclinaison au moins égale à 33 %, ou seront couverts d'une toiture terrasse avec acrotère.

En outre, les extensions pourront présenter une toiture à une seule pente.

- Couverture :

En cas de bâtiments à destination d'habitation déjà existants sur l'unité foncière, les matériaux et les couleurs utilisés des constructions nouvelles pourront être identiques à ceux de la construction déjà existante.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLOTURES

Règle générale :

En cas de prolongement d'un paysage de clôture existant, le traitement doit être réalisé en harmonie et de manière identique à la clôture ou mur existant concerné (matériaux, dimensions, proportions, nature et coloration des matériaux, etc.) dès lors que ce dernier présente un aspect traditionnel.

- **Matériaux des clôtures :**

- Maçonnerie enduite, avec couronnement et pilastres en maçonnerie (pas d'ajouts de lisses ou de bardages en PVC, pas de clôtures en planches),
- Pierres du pays moellonnées, jointoyées à fleur de moellon.

- **Les clôtures sont constituées :**

- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 70 cm, surmonté d'un grillage souple ou barreaudage métallique dont les éléments verticaux sont prédominants, le dispositif peut être doublé d'une haie mélangées d'essences locales,
- soit d'un mur plein, construit en maçonnerie enduite, en pierre naturelle, moellon enduit ou toute autre combinaison de ces matériaux, et selon les techniques de maçonnerie traditionnelle,
- L'ensemble ne doit pas excéder une hauteur de 2 m. Il peut être rythmé ou non de piliers. Il doit établir un rapport avec la façade du bâtiment situé derrière (utilisation d'une même couleur, d'un même matériau, d'un détail architectural, ...).
- soit une grille en ferronnerie posée sur un mur bas en pierre, faisant référence aux grilles anciennes existantes et présentant un caractère patrimonial,

Une partie du linéaire de la clôture devra prévoir un dispositif permettant l'écoulement des eaux et le passage de la petite faune (intégration d'ouvertures régulières en pied de clôture maçonnée, petites ouvertures dans les grillages.

- **Les portails :**

Les vantaux sont :

- soit en ferronnerie peinte (teinte sombre),
- soit en bois à lames verticales finition peinte (teinte sombre ou teintes basques),
- soit en acier peint ou prélaqué avec la partie haute en ferronnerie ajourée à barreaux verticaux.

Ils doivent présenter un dessin simple en harmonie avec le reste de la clôture.

L'ensemble ne doit pas excéder une hauteur de 2 m,

La hauteur du portail doit être sensiblement la même que celle de la clôture, ou plus haute, avec encadrement de pilastres.

Cas particuliers :

Les règles relatives aux clôtures ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

Modalités d'application :

La hauteur des clôtures est calculée à partir du sol naturel, avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation pris en tout point de la construction.

Les haies mélangées doivent être composées d'essences locales.

Les haies monos spécifiques sont interdites.

AIRE DE STOCKAGE DE DECHETS

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront être enterrées ou faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

4. ELEMENT DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

Néanmoins, la démolition complète des éléments identifiés au règlement graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est interdite, sauf dans le cas où l'élément fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irrémédiable.

Les éléments bâtis (maisons, murs) identifiés et localisés en application de l'article L151.19 du code de l'urbanisme marqués sont soumis à permis de démolir. La démolition totale ou partielle de ces constructions pourra être refusée pour des raisons de cohérence de quartier, d'ensemble bâti homogène mais aussi pour des raisons culturelles et historiques (mémoire collective).

Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément extérieur du patrimoine bâti identifié doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme et obtenir l'accord des services consultés.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures, ...).

Des matériaux traditionnels (pierre, grès, enduits à la chaux, bois...) doivent être utilisés en cas de travaux de reconstruction, en harmonie avec les matériaux d'origine.

Les appareillages maçonnés en bon état de conservation doivent rester apparents.

En cas de nouvelles ouvertures ou de modifications d'ouvertures existantes, l'ordonnancement et les dimensions de celles-ci doivent respecter les caractéristiques originelles de la construction (dimensions, rythme des ouvertures, ...).

Les agrandissements et surélévations des bâtiments identifiés devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade. Ils devront également préserver l'intérêt patrimonial de l'élément, ainsi que la qualité paysagère, architecturale et urbaine du site.

Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation de projets de conception architecturale contemporaine, dès lors qu'est respecté et mis en valeur le caractère de la construction initiale et son intérêt patrimonial.

Il sera privilégié un choix de matériaux pérennes et de qualité, conservant une stabilité dans le temps. Les imitations ou pastiches de matériaux et les matériaux précaires ne sont pas admis.

Les lavoirs, croix, pont, fronton, murs seront préservés et mis en valeur par les éventuels aménagements/construction prévus en mitoyenneté.

ARTICLE 2.2.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Selon les caractéristiques architecturales des constructions concernées, dans le cas d'installations de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques, il pourra être imposé un pourcentage maximum de couverture de l'emprise du pan de toiture ou exigé une intégration totale à la toiture selon les caractéristiques architecturales des constructions concernées.

ARTICLE 2.3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2.3.1 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES OU ECO-AMENAGEABLES

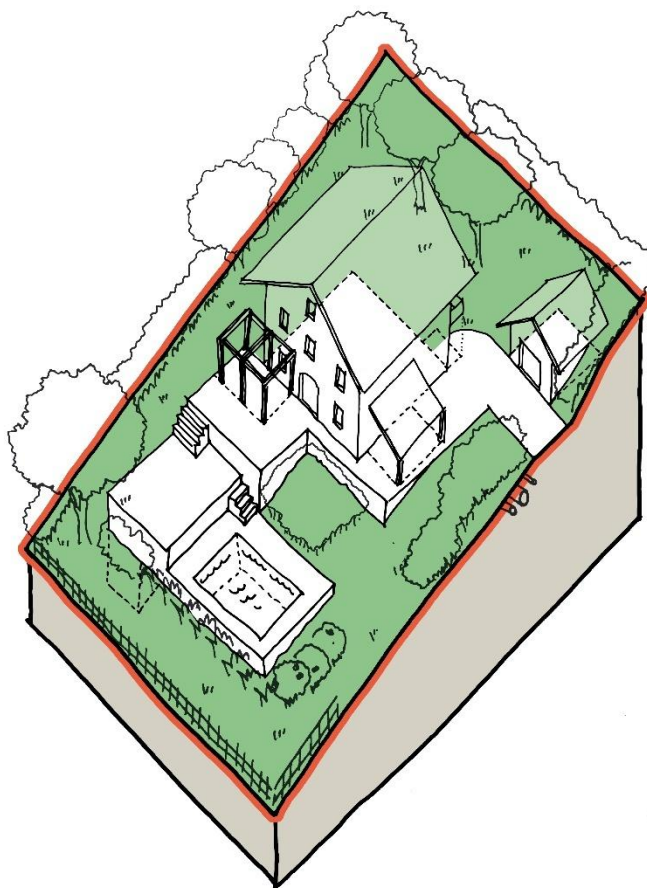
En lien avec les règles d'emprise au sol, le coefficient de pleine terre devra être conforme aux prescriptions graphiques mentionnées sur les règlements graphiques : **planche B**

DEFINITION

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

L'espace peut être qualifié de pleine terre s'il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres.

L'espace de pleine terre correspond aux espaces verts non aménagés et non occupés. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.



$$\frac{\text{Surface Pleine terre (en m}^2\text{)}}{\text{Surface terrain (en m}^2\text{)}} \times 100 = \text{CPT \%}$$

MODALITES D'APPLICATION

Le pourcentage de pleine terre s'entend au terrain d'assiette du projet.

Les dispositions des alinéas suivants sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

REGLE GENERALE

N°	Règles
(1)	Le coefficient minimal de pleine terre est fixé à 40 %
(2)	Le coefficient minimal de pleine terre est fixé à 30 %
(3)	Le coefficient minimal de pleine terre est fixé à 20 %
(4)	Le coefficient minimal de pleine terre est fixé à 15 %
(5)	Le coefficient minimal de pleine terre est : <ul style="list-style-type: none">• fixé à 30 % pour les habitations• non réglementé pour les bâtiments agricoles et forestiers
Cf OAP	Secteur dont les principes d'aménagement sont définis dans les OAP
NR	Non réglementé

Dans les zones à urbaniser régies par l'article R.151-6 du code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

CAS PARTICULIERS

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas d'une réhabilitation, d'extension ou de création d'annexes à une construction existante à la date d'approbation du PLUi qui conduirait à un coefficient de pleine terre inférieur à celui autorisé, la règle suivante s'applique :

Coefficient de pleine terre minimum autorisé=Coefficient de pleine terre existant (à la date d'approbation du PLUi) - 5%

ARTICLE 2.3.2 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

REGLE GENERALE

Non réglementé pour les zones à urbaniser régies par l'article R.151-6 du CU, les occupations et utilisations du sol sont néanmoins autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans les autres zones :

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.

La notice descriptive et/ou le plan masse de demande d'autorisation devront détailler le nombre d'arbres existants et conservés, ceux à abattre et ceux à planter.

Les espaces libres doivent être plantés ou faire l'objet d'un aménagement paysager. Seront privilégiés des essences végétales variées et locales (cf liste des espèces recommandées en annexe).

Les essences invasives, allergènes et toxiques sont à proscrire (cf liste des espèces prosrites en annexe).

Il sera planté 1 arbre de haute tige par tranche de 200 m² de surface de pleine terre.

En zone économiques et d'habitats collectifs, les aires de stationnement de plus de 100 m² par unité foncière dans le cadre d'un projet de construction (y compris lors d'une construction annexe ou de piscine sur un terrain non planté à l'approbation du PLUi) et par terrain à bâtir dans le cadre d'un lotissement (PA ou DP) doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements ; 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.

Les aires de dépôts et stockages autorisées ne devront pas être visibles depuis l'espace public ou être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

LES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sont identifiés au règlement graphique : **planche A**.

Leur suppression, par coupe ou abattage, est soumise à déclaration préalable.

De façon dérogatoire, leur suppression peut être autorisée :

- Au regard de l'état sanitaire,
- 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 solutions alternatives.

La destruction de la végétation doit être compensée par une replantation d'essences locales de façon à maintenir ou améliorer les qualités écologiques, paysagères, végétales ou arboricoles des emprises concernées.

La surface ou le linéaire à replanter doit au moins être égal(e) à la surface ou au linéaire détruit.

Lorsque l'élément de paysage à protéger est localisé le long d'un cours d'eau ou d'un chemin, les effets réglementaires du PLUi s'appliquent de part et d'autre du chemin ou du cours d'eau dès lors qu'ils sont longés par ces linéaires de part et d'autre.

LES ESPACES BOISES CLASSES AU TITRE DE L'ARTICLE L.113-1 DU CODE DE L'URBANISME

Certains secteurs, identifiés au règlement graphique (planche A), sont classés par le PLUi comme Espaces Boisés Classés à conserver, protéger ou à créer.

Ces derniers sont soumis aux dispositions des articles L 113 1 et L 113 2 du Code de l'Urbanisme

En conséquence, ce classement :

- Interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement.
- Entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du Code Forestier,
- Interdit toute création d'accès et de voie de circulation.

ARTICLE 2.4 - STATIONNEMENT

Non réglementé pour les zones à urbaniser régies par l'article R.151-6 du CU, les occupations et utilisations du sol sont néanmoins autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Pour les autres zones :

MODALITES D'APPLICATION

Pour tous les cas, lorsque le calcul du nombre de places de stationnement aboutit à une décimale, le nombre de places à créer est à arrondir au nombre entier le plus proche.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

REGLE GENERALE

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Les besoins seront précisément détaillés dans la notice descriptive de demande d'autorisation (nombre de salariés, de clients, visiteurs, habitants...)

	Places perpendiculaires à la voie	Places en épi (45° par rapport à la voie)	Places longitudinales
* longueur :	5 m	4 m	5 m
* largeur :	2,50 m	2,50 m	2,30 m
* dégagement :	6 m	6 m	/

Vélo grand gabarit	Longueur	Largeur
Emplacement isolé	3 m	1,2 m
Emplacement côte à côte sans séparateur	3 m	1 m

Véhicules motorisés

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

Destinations de la construction	Nombre minimum de places de stationnement
Constructions à destination d'« Habitation »	
Projet de construction de logements individuels ou collectifs (moins de 5)	Au moins 1 place de stationnement par logement.
Projet de construction d'immeubles collectifs de plus de 5 logements	Au moins 1 place de stationnement par logement. Et Au moins 1 place « visiteur » pour chaque tranche de 5 logements. Il peut être satisfait aux besoins en stationnement de l'ensemble de l'opération sous la forme d'aires de stationnement collectives.
Constructions à destination d'« Artisanat et commerces de détail, cinéma, bureaux, activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle »	Nombre de places en fonction du besoin
Constructions à destination de « Commerce de gros, artisanat du secteur de la construction ou de l'industrie, industrie, entrepôt »	
Constructions à destination de « Restauration »	
Constructions à destination d'« Hôtels et autres hébergements touristiques »	

Deux-roues non motorisés

Les stationnements des deux-roues devront être faciles d'accès depuis la voie publique et les bâtiments desservis. Il est exigé la réalisation d'espaces de stationnement sécurisé pour les deux-roues :

- Pour les opérations visant la création de 10 logements minimum à raison d'une place de stationnement pour 3 logements et de 1,5 m² par place,
- Pour les constructions à usage autre qu'habitation, le nombre de places de stationnement de deux-roues est au moins de 1 place de 1,5 m² par place) par tranche de 100 m² de surface de plancher.

CAS PARTICULIERS

Dans le cas de changement de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il sera exigé des places de stationnement pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Pour tout programme de logements ou de démolition-reconstruction à l'identique (même volume et même implantation), le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le projet (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places existantes ou acquises).

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du code de l'urbanisme à savoir : – l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans l'environnement immédiat de l'opération, – l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans l'environnement immédiat de l'opération.

Concernant les constructions à destination d'« Equipements d'intérêt collectif et services publics » et la sous-destination « Centre de congrès et d'expositions », le nombre de places de stationnement et leur configuration, doivent correspondre aux besoins de l'opération projetée.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des destinations (surface, nombre de logements, ou capacité), sauf pour les équipements de service public ou d'intérêt collectif. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil déclarée en application de la réglementation des Établissements Recevant du Public (E.R.P.).

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 ou après accord du gestionnaire du domaine public en circulation apaisée.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

MODALITES D'APPLICATION

La règle générale s'applique vis-à-vis des voies et emprises publiques ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation automobile.

Les dispositions suivantes sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

REGLE GENERALE

Non réglementé pour les zones à urbaniser régies par l'article R.151-6 du CU, les occupations et utilisations du sol sont néanmoins autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans les autres zones :

ARTICLE 3.1.1 - ACCES

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins, soit éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.

Tous les accès doivent être aménagés de façon à satisfaire aux besoins de l'opération future (importance et destination des constructions ou aménagements envisagés) et aux exigences de sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile, de la collecte des ordures ménagères etc.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique ou le stationnement des véhicules peut être interdit.

Tout accès existant peut être remis en cause via une permission de voirie lorsque l'usage qui en est fait (destination des coûts ou fréquentation) diffère de celui par laquelle il a été autorisé.

ARTICLE 3.1.2 - VOIRIE NOUVELLE

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques (dimensions et formes) adaptées :

- Aux besoins de l'opération qu'elles doivent desservir
- À l'approche des véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères et de livraison

Les caractéristiques des voies nouvelles y compris les pistes cyclables ou les chemins piétons peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre à tous véhicules motorisés de se retourner aisément et sans danger.

La création d'une voie sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

ARTICLE 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

REGLE GENERALE

Non réglementé pour les zones à urbaniser régies par l'article R.151-6 du CU, les occupations et utilisations du sol sont néanmoins autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans les autres zones :

ARTICLE 3.2.1- EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi peut être réalisée par captage, forage en puits particulier, réutilisation des eaux de pluie ou usées pour les usages domestiques autorisés, sous réserve de la réglementation en vigueur et de l'absence d'impact négatif sur l'ensemble des infrastructures publiques d'alimentation en eau potable existantes.

ARTICLE 3.2.2- EAUX USEES

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être obligatoirement raccordés au réseau public d'eaux usées s'il existe.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être

subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles devront être dotées d'un assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE 3.2.3- EAUX PLUVIALES

Contrairement au raccordement des eaux usées, il n'y a pas d'obligation de raccorder les eaux pluviales au réseau public pluvial.

Les dispositions suivantes s'appliquent sur l'ensemble du territoire intercommunal. Sur certains secteurs, il sera possible de déroger exceptionnellement à certaines règles (analyse au cas par cas, soumise à approbation des services de la direction Eau de la CAPB) :

dans les secteurs les plus denses (de type « centre-ville »), sur lesquels l'imperméabilisation actuelle est proche de 100%, il sera possible de déroger exceptionnellement à certaines règles. L'impossibilité technique de mise en œuvre de l'ensemble des règles devra être dûment justifiée;

les projets portés sur des parcelles directement riveraines d'un cours d'eau principal, sous réserve que le rejet des eaux pluviales issues de ces parcelles se fasse directement vers le cours d'eau ;

les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux, les équipements d'infrastructure de service public dans la limite des aménagements suivants : cimetière, établissement de santé, aire d'accueil des gens du voyage, panneaux photovoltaïques, installation de collecte et de traitement des déchets, service public de l'eau et de l'assainissement.

Privilégier l'infiltration des eaux pluviales :

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle est la règle prioritaire. Tout projet d'aménagement devra s'orienter vers l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, au plus près du point de chute. Le raccordement à un exutoire (milieu naturel ou réseau public) ne doit être envisagé qu'en cas d'impossibilité d'infiltrer et/ou de contraintes locales justifiées (mauvaise perméabilité du terrain, forte pente, nappe trop haute, périmètre de protection de captage d'eau potable...) ; dans ce cas, un rejet à débit limité à 3l/s/ha pourra être autorisé.

Des mesures de perméabilité sont attendues pour le dimensionnement des dispositifs d'infiltration. Ces essais doivent être réalisés sur les emplacements et aux profondeurs prévus pour les dispositifs d'infiltration.

Compenser l'imperméabilisation créée :

Tout nouvel aménagement générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol, devra bénéficier de la mise en place d'un volume de stockage des eaux pluviales. Son dimensionnement correspond à l'écrêtement de la pluie de protection de 44 mm par m² imperméabilisé (par défaut).

L'application de cette règle est effectuée sur des surfaces d'imperméabilisation supplémentaire par rapport à l'existant de plus de 40 m². A compter de l'approbation du présent règlement, l'imperméabilisation supplémentaire sera définie en fonction du projet du pétitionnaire et des imperméabilisations antérieures à la demande dont le pétitionnaire devra prouver qu'elles ont été autorisées préalablement par l'Etat ou les collectivités territoriales. Toute

imperméabilisation antérieure à la demande, liée à un projet dispensé d'autorisation d'urbanisme, ne sera pas compensée.

La démolition d'une surface imperméabilisée existante de plus de 40 m², y compris bâtie, entraîne la perte des droits acquis.

Pour toute opération réalisée sur une emprise foncière supérieure ou égale à 1500 m², il pourra être demandé, en fonction de la capacité de l'exutoire, une amélioration par rapport à la situation existante en vue de ramener le débit de fuite à 3l/s/ha.

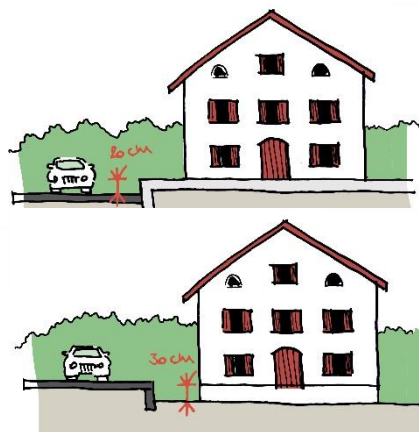
Dans le cas d'un rejet limité vers un exutoire (milieu naturel, réseau public), les propriétaires des nouvelles constructions devront mettre en œuvre un régulateur/limiteur de débit approuvé par les services. Dans tous les cas, il sera nécessaire de respecter un diamètre minimal de l'orifice de fuite de 10 mm avec grille de protection démontable pour assurer son entretien.

Pour tout projet, les surverses de sécurité ou trop-pleins vers le réseau public ne sont pas autorisés. Tout ouvrage de gestion des eaux pluviales ne doit posséder aucun trop-plein vers l'extérieur de l'unité foncière. Les eaux de trop-plein devront être gérées par débordement sur la parcelle du projet, sans porter atteinte aux propriétés riveraines ou aux voies publiques.

Aménagement des nouvelles constructions :

Tout nouvel aménagement bâti devra respecter les prescriptions suivantes :

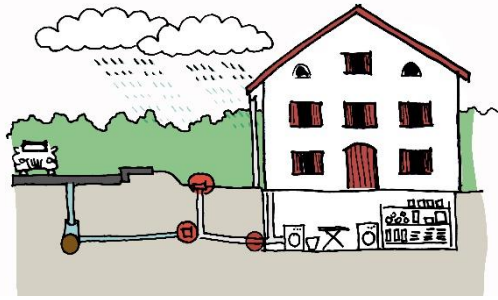
- Toute construction nouvelle bénéficiera d'un niveau de seuil habitable d'entrée situé, en altitude au moins 20 cm au-dessus du niveau de la voirie principale adjacente ou au droit d'une construction en contrebas de la voirie à 30 cm au-dessus du niveau d'assise.



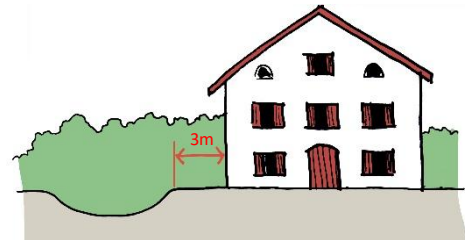
- Sur les terrains d'assiette situés en hauteur par rapport à la voirie principale, les eaux de ruissellement ne devront pas être renvoyées vers la voirie. Une grille transversale devra être implantée en limite de parcelle. Les eaux récupérées par la grille devront être gérées sur la parcelle du projet (infiltration ou rétention avec débit régulé). A noter que pour garantir le bon fonctionnement des grilles avaloirs, ces dernières feront l'objet d'un entretien régulier à la charge des propriétaires.



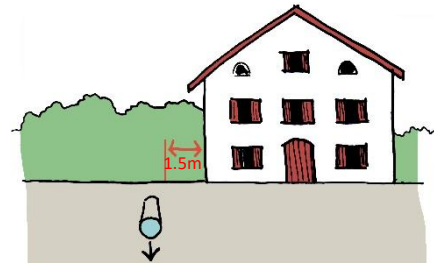
- Toute nouvelle construction en-dessous du niveau de voirie sera aménagée en conséquence : clapet anti-retour, pompage (cf. règlement sanitaire départemental).



- Toute construction à proximité de cours d'eau doit respecter un recul de 6 m de part et d'autre du haut de berge du cours d'eau ou un recul de 3 m de part et d'autre d'un fossé.



- Toute construction respectera un recul de 1,5 m minimum de part et d'autre du nu extérieur d'un ouvrage public enterré de transit des eaux pluviales.



Rabattement de nappe :

Dans le cadre de la réalisation de constructions en sous-sol (caves, parkings...), les rejets provisoires d'eaux de rabattement de nappe au réseau pluvial public, exclusivement pendant la phase travaux, sous conditions fixées par autorisation préalable délivrée par la préfecture conformément à la réglementation en vigueur et après accord du gestionnaire de réseau, sont autorisés.

En dehors de cette phase particulière de travaux, le renvoi permanent des eaux de rabattement de nappe dans les réseaux des eaux usées ou dans les réseaux pluviaux est interdit. Seul un cuvelage peut être efficace contre les eaux d'infiltration.

ARTICLE 3.2.4- GESTION DES DECHETS

Collecte des déchets ménagers et assimilés

Tout projet de construction nouvelle, de lotissements (PA ou DP) ou de réhabilitation de construction existante public ou privé quelle que soit sa destination, doit :

- prévoir pour la gestion des déchets du site, un lieu de stockage spécifique suffisamment dimensionné sur le terrain d'assiette du projet pour collecter l'ensemble des flux de déchets, et des voies de desserte permettant aux véhicules de collecte de circuler en toute sécurité,

- ou s'assurer que le point de collecte existant à proximité est suffisant pour recevoir les déchets des nouveaux logements ou que ce point de collectif existant permet l'installation de nouveaux containers ou l'augmentation de sa capacité de stockage.

Les préconisations techniques à respecter sont portées à connaissance en annexe du PLUi dans le « Référentiel technique urbanisme et aménagement urbain pour la collecte des déchets et assimilés ».

Compostage collectif et collecte des bio-déchets

Dans tous les projets générant des bio-déchets, une solution de tri à la source de ces déchets doit être intégrée soit par le biais d'aire de compostage collectif soit par une surface de stockage supplémentaire (conteneurs de regroupement extérieurs sous abri dédiés aux bio-déchets).

Les aires de compostage collectif doivent être facile d'accès, intégrées, si possible à l'ombre et à l'abri du vent, en contact direct avec la terre, sur un terrain relativement plat, préalablement pioché et ne doit pas occasionner de nuisances pour le voisinage. Le nombre de composteurs à installer est fonction du nombre de foyers.

Le ratio à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de compostage figure en annexe du PLUi, dans le « Référentiel urbanisme et aménagement urbain pour la collecte des déchets et assimilés ».

Suivant la taille du projet il est possible de prévoir plusieurs aires dans les espaces verts afin d'optimiser les dessertes.

ARTICLE 3.2.5 - AUTRES RESEAUX

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulés en façade.

ARTICLE 3.3 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Tout projet doit prévoir les équipements et aménagements (fourreaux, chambres, ...) nécessaires 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.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER REGIES PAR L'ARTICLE L.151-8 DU CODE DE L'URBANISME

Les zones à urbaniser définies au titre l'article R.151-8 du CU sont uniquement régies par les Orientations d'Aménagement et Programmation (cf. pièce 3 du PLUi).

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER BLOQUEES

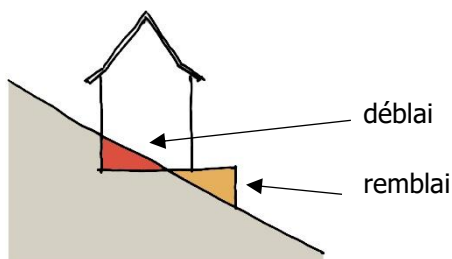
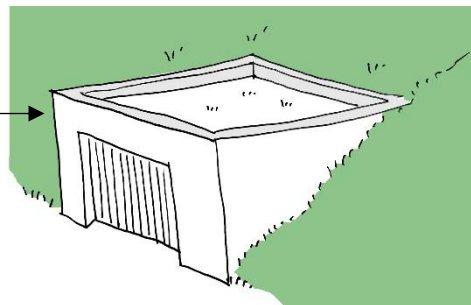
Les zones à urbaniser bloquées ne sont pas ouvertes à l'urbanisation.

Conformément à l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme, leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi, qui comportera notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation de ces zones.

LEXIQUE

Acrotère

Relief constitué par un élément de maçonnerie ou de menuiserie formant un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade. Sur une toiture-terrasse, accessible ou non, il peut permettre de dissimuler un équipement technique et/ou de fixer un garde-corps et/ou d'absorber le dénivelé de forme de la couverture nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, les revêtements et matériaux de couverture et d'assurer l'étanchéité.



Affouillement et exhaussement

Modifications par déblai ou remblai du niveau du terrain naturel.

Alignement

Limite du domaine public routier avec les unités foncières riveraines. (Article L112-1 du Code de la voirie routière).

Annexe

Une annexe doit se comprendre comme une construction, de taille réduite et inférieure à la construction principale avec laquelle, elle entretient un lien fonctionnel. Elle doit être en tout point indépendante du bâtiment principal.

Architecture vernaculaire

Constructions traditionnelles réalisées avec des matériaux locaux, selon des techniques ancestrales propres à chaque région

Baie

Ouverture pratiquée dans un mur ou une toiture ayant pour objet le passage ou l'éclairage des locaux (porte extérieure, fenêtre, vasistas, lucarne, châssis de toit, ...).

Balcon

Plate-forme formant une saillie sur la façade et en surplomb du terrain, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir à l'extérieur du bâtiment

Bandeau

Bande horizontale, unie ou moulurée, qui s'étend sur la longueur d'une façade.

Bardage

Tout revêtement de façade mis en place par fixation mécanique sur une ossature.

Revêtement protecteur de l'ossature ou des murs extérieurs d'un bâtiment, de faible épaisseur et à dilatation libre, généralement composé de bois, métal ou matériaux composite.

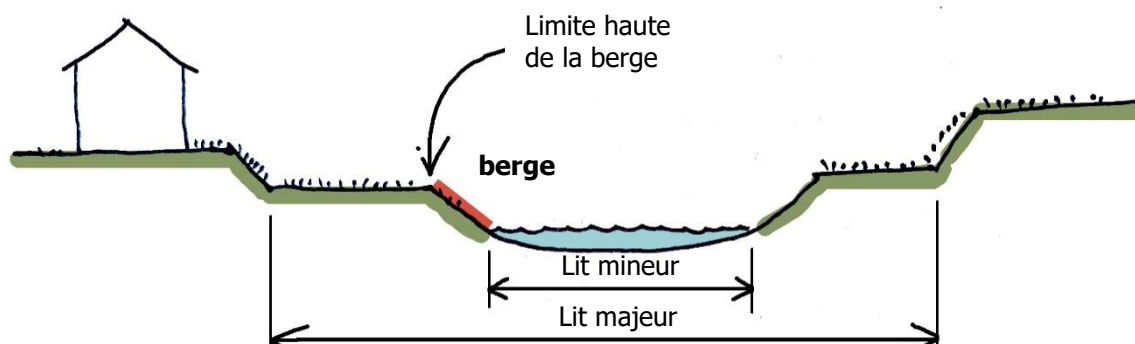


Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Berge

Talus incliné séparant le lit mineur du lit majeur. La limite haute de la berge est le sommet de la berge.



Cayolar

Le cayolar se caractérise par un ensemble de bâtiments, situé en estive et lié au parcours des brebis. Il est composé de l'abri du berger ainsi que des équipements nécessaires pour rassembler les troupeaux et dans certains cas pratiquer la traite.

Changement de destination

Le changement de destination consiste à donner à une construction existante une destination différente de celle qui est valablement constituée jusqu'alors. Le Code de l'urbanisme définit les destinations/sous-destinations aux articles R151-27 et 28.

Chaussée

Partie d'une voie aménagée pour la circulation des véhicules.

Clôture

Dispositif qui a pour fonction de clore la propriété, elle peut être établie en limite d'unité foncière ou non.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est légalement construite. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cours d'eau permanent

Un cours d'eau permanent est une circulation d'eau de manière indépendante des pluies, à savoir après 8 jours sans pluie ou avec des précipitations cumulées de moins de 10 mm sur cette période.

Destinations et sous-destinations

Il existe cinq destinations : « exploitation agricole et forestière », « habitation », « commerce et activités de service », « équipements d'intérêt collectif et services publics », « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire ». Chacune comprend des sous-destinations :

Liste des destinations et sous-destinations	
Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
	Artisanat et commerce de détail
Commerce et activité de service	Restauration
	Commerce de gros
	Activité de services où s'effectue l'accueil de clientèle
	Hôtels
	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 spectacle
	Équipements sportifs
	Lieu 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

Egout du toit

Partie basse des versants de toiture vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

Encorbellement

Construction en saillie d'un mur, soutenue en porte-à-faux par des corbeaux ou des consoles (corniche, balcon, galerie, ...).

Espace planté

Les espaces plantés sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Espace libre

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprise au sol des constructions. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions ainsi que les espaces plantés, et/ou laissés en pleine terre (jardins, pelouses, haies, bosquets, etc.).

Les accès et les surfaces de stationnement, les terrasses imperméables et les piscines ne sont pas compris dans les espaces libres.

Extension

Agrandissement de la construction existante, avec ou sans communication avec elle. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement).

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.

Faîtage

Ligne de rencontre des versants de toiture, soit le point le plus haut de la construction.

Gabarit

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

Maison

Bâtiment, destiné à servir d'habitation. Une maison dispose d'une entrée particulière, propre au logement.

On distingue deux types de maisons :

- Individuel : une opération de construction ne comprenant qu'un seul logement,
- Groupé : une maison peut être jumelée (2 logements accolés avec une entrée pour chaque logement) ou en bande (plusieurs logements accolés disposant chacun de leur entrée propre).

Menuiserie

Les menuiseries correspondent aux éléments de fermeture d'une construction ou d'une propriété telles que les portes, fenêtres, volets extérieurs et portails.

Modénature

Ensemble des moulures verticales ou horizontales et motifs décoratifs d'une façade et situées en saillies sur la façade (bandeaux, corniches, encadrement de baies, etc.).

Mur gouttereau

Le mur gouttereau est le mur de façade reliant les murs pignons.

Ouvrages et installations techniques

Éléments nécessaires au fonctionnement territorial et à la gestion des équipements (réseaux enterrés ou non, branchements, armoires, transformateurs, bâches, mobilier urbain, locaux d'ordures ménagères, etc...). Leur disposition, leur configuration, les impératifs techniques et de sécurité ne permettent pas de les règlementer au PLUi de la même manière que les constructions.

Pergola

Tonnelle formée de poteaux et poutrelles à claire-voie à ossature bois, métallique ou ciment (sans couverture étanche). Elles peuvent être « bioclimatiques ».

Pignon

Le pignon d'une construction est constitué par l'une des façades de la construction dont le couronnement suit la forme d'un comble. Façade supportant une panne faîtière.



Recul

Le recul est la distance séparant la construction (au droit du mur hors débords) des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et les emprises publiques ou voies.

Retrait

Le retrait est la distance séparant la construction des limites séparatives. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et les limites séparatives.

Saillie

Se dit d'un balcon, d'une corniche, ou d'autres ornements d'architecture qui débordent le nu du mur.

Terrain

Le terrain est constitué par l'unité foncière, définie comme un ilot de propriété d'un seul tenant. Il peut être constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. L'existence sur l'unité foncière d'un emplacement réservé (destiné à créer ou élargir une voie publique, créer un parc public de stationnement, un espace vert ou un ouvrage public) inscrit au règlement graphique, interdit au propriétaire de construire sur la partie du terrain réservé. L'application de l'ensemble des règles se regarde sur l'assiette foncière du projet avant toute cession effective (acte authentique), même dans le cas d'un emplacement réservé.

Terrain d'assiette

Parcelle(s) ou partie de parcelle, sur lesquelles porte l'opération de construction ou d'aménagement.

Terrain naturel

C'est le terrain tel qu'il existe, à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, dans son état antérieur avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement entrepris pour la réalisation du projet. C'est le terrain à la date du dépôt de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Toiture

C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

Toit terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,), qu'elle soit ou non accessible. Les terrasses accessibles surélevées (sur maçonnerie, piliers...) sont assimilées aux toit-terrasses dans l'application du présent règlement

Unité foncière

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.