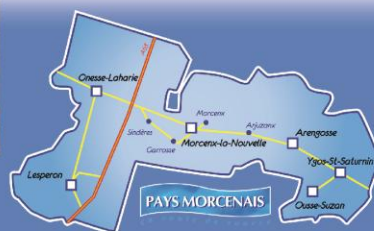




Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat de la Communauté de Communes du Pays Morcenais



Règlement Pièce écrite



DOSSIER APPROBATION PLUiH

19 janvier 2022



DOSSIER DE MODIFICATION n°1 et n°2

Février 2026

Surligné en jaune fluo et écriture rouge: modif 2 dossier Arret

Surligné en bleu fluo écriture rouge: adaptation modif 2 après avis PPA et EP

Envoyé en préfecture le 27/02/2026

Reçu en préfecture le 27/02/2026

Publié le 27/02/2026

ID : 040-244000691-20260211-2026DELIB35-DE



SOMMAIRE



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II – LEXIQUE ET REGLES GENERALES COMMUNES A TOUTES LES ZONES	7
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	25
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	34
ZONE UA	38
ZONE UB	47
ZONE UE	56
ZONE UL	65
ZONE UY	74
ZONE Uer	81
ZONE Un	85
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	92
ZONE 1AU	96
ZONE 1AUL	105
ZONE 1AUer	114
ZONE 2AU	118
ZONE 2AUt	123
TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	128
ZONE A	133
ZONE N	140
ZONE Ns	156
ZONE Nts	159
ANNEXES	162



ENSEMBLE DES ZONES

Envoyé en préfecture le 27/02/2026

Reçu en préfecture le 27/02/2026

Publié le 27/02/2026

ID : 040-244000691-20260211-2026DELIB35-DE





TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES



Ce règlement est établi conformément aux articles L.151-1 et suivants et aux articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Pays Morcenais.

2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3 ; R.111-5 à R.111-19 ; R.111-28 à R.111-30 du code de l'urbanisme.

Les autres articles du règlement national d'urbanisme restent applicables conformément aux dispositions de l'article R.111-1 dudit code, à savoir les articles R 111 -2, R 111.-4, R 111-20 à R 111-27.

2. Outre les dispositions ci-dessus sont et demeurent applicables tous les autres articles du code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

- conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L.531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
- les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme s'appliquent aux zones traversées par une autoroute, une route express, une déviation au sens du code de la voirie routière ou une voie classée à grande circulation.
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les conditions fixées par le code forestier (articles L.311-1 à L.311-5).
- les dispositions du code de l'environnement relatives aux eaux pluviales.

3. Se superposent de plus aux dispositions prévues au titre II du présent règlement, les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "liste des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II, délimitées au plan de zonage et désignées par les indices ci-après :

Les zones urbaines **U**

UA	La zone UA englobe les secteurs bâtis denses, à vocation d'habitat, de services et de commerces. Elle correspond aux centres anciens. ▪ Elle comprend un secteur UAm : secteur correspondant au centre-ville de Morcenx. <u>Objectifs :</u> - Maintenir voire renforcer la mixité fonctionnelle : habitat, bureaux, commerces, équipements, services, - Préserver le caractère patrimonial de la zone et l'ambiance villageoise (ville pour Morcenx).
UB	La zone UB englobe les secteurs résidentiels, moyennement dense, situés en extensions des centres anciens. ▪ Elle comprend un secteur UBa qui correspond à des parcelles où les constructions et installations ne sont pas raccordées au réseau collectif d'assainissement. <u>Objectifs :</u> - Conforter la première couronne bâtie autour des cœurs de village (ville pour Morcenx). - Maintenir la mixité fonctionnelle : habitat, bureaux, commerces, équipements, services, ... - Permettre la densification des tissus.
UE	La zone UE accueille les équipements d'intérêt collectif et les services publics (sportifs, scolaires, de services à la personne, de plein-air, ...). ▪ Elle comprend un secteur UEg : secteur correspondant à l'implantation d'une gendarmerie <u>Objectifs :</u> - Permettre l'évolution des équipements collectifs existants.



- Se donner les moyens de faire évoluer l'offre en équipements collectifs.

UL

La zone UL accueille les structures touristiques et de loisirs.

Objectifs :

- Conforter et permettre l'évolution des structures touristiques et de loisirs existantes.
- Développer l'offre en structures touristiques et de loisirs sur le territoire.

Un

La zone Un reconnaît le site touristique et de loisirs d'Arjuzanx.

Objectif :

- Développer les structures d'accueil touristique et de loisirs en lien avec le site d'Arjuzanx.

UY

La zone UY englobe l'ensemble des secteurs à vocation économique (exploitation forestière, commerces et activité de services - artisanat et commerce de détail, commerce de gros et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire – industrie, entrepôt et bureau...).

Objectifs :

- Accueillir de nouvelles activités économiques pourvoyeuses d'emplois.
- Permettre l'évolution des activités économiques existantes et notamment sur le plan qualitatif.

Uer

La zone Uer englobe l'ensemble des secteurs destinés à accueillir des champs photovoltaïques.

Objectifs :

- Reconnaître les parcs photovoltaïques existants.
- Permettre la réalisation des projets à l'étude. En zone Uer, les permis de construire sont délivrés Etat et sont validés en CRE (les autres projets sont classés 1AUer).

Les zones à urbaniser **AU**

1AU

La zone 1AU englobe l'ensemble des terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen terme et à vocation principalement d'habitat où s'appliquent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'urbanisation se réalisera sous forme d'opérations groupées portant sur une surface minimale de 1 ha ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 1 ha.

Elle comprend un secteur 1AUa qui correspond à des parcelles où les constructions et installations ne sont pas raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les sous-secteurs 1 et 2 sont en lien avec l'OAP « Bourg Est » de la commune déléguée d'Arjuzanx.

Elle comprend un secteur 1AUB dont le développement est soumis au début des travaux de mise en conformité de la station d'épuration existante ou de la création d'une nouvelle, pour les communes d'Arengosse et Onesse-Laharie.

Objectifs :

- Maintenir voire renforcer la mixité fonctionnelle : habitat, bureau, commerce, équipement et service.
- Proposer de la cohérence dans le cadre des futurs aménagements urbains, et un développement urbain maîtrisé et adapté aux besoins du territoire.
- Permettre la densification des tissus urbains.

1AUL

La zone 1AUL englobe l'ensemble des terrains à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen terme et à vocation principalement d'hébergement touristique et de loisirs où s'appliquent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Objectifs :

- Développer et diversifier l'offre en structures touristiques et de loisirs sur le territoire.
- Proposer de la cohérence dans le cadre des futurs aménagements urbains, et un développement urbain maîtrisé et adapté aux besoins du territoire.

1AUer

La zone 1AUer englobe l'ensemble des terrains à caractère naturel, sylvicole ou agricole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen terme et à vocation principalement de production d'énergie renouvelable où s'appliquent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Objectif :

- Permettre la réalisation des projets photovoltaïques à l'étude.



2AU	La zone 2AU englobe l'ensemble des terrains à caractère naturel ou agricole fermés à l'urbanisation à vocation principalement d'habitat, urbanisables à long terme. <u>Objectifs :</u> - Maintenir voire renforcer la mixité fonctionnelle : habitat, bureau, commerce, équipement et service. - Proposer de la cohérence dans le cadre des futurs aménagements urbains, et un développement urbain maîtrisé et adapté aux besoins du territoire. - Permettre, à terme, la densification des tissus urbains.
2AUt	La zone 2AUt englobe l'ensemble des terrains à caractère naturel ou agricole fermés à l'urbanisation, à vocation principalement d'hébergement touristique et de loisirs lié au site d'Arjuzanx, urbanisables à long terme. ▪ La zone 2AUt comprend un secteur 2AUtn : secteur naturel, lié au site d'Arjuzanx, à vocation d'hébergement touristique, défini aux abords de Menjuc. <u>Objectifs :</u> - Développer les structures d'accueil touristique et de loisirs en lien avec le site d'Arjuzanx. - Proposer une cohérence d'ensemble pour l'aménagement du site à long terme.

La zone agricole **A**

La zone A comprend des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Objectifs :

- Protéger les activités agricoles (bâtiments et terres), pour garantir l'avenir des exploitations agricoles.
- Préserver le potentiel agronomique et biologique des sols.
- Permettre le maintien du tissu économique local.

La zone A comprend un secteur spécifique :

- **Secteur Ap : secteur concerné par le gagnage des grues cendrées dans lequel sont interdites les installations agrivoltaïques (article L111-27 du Code de l'Urbanisme) et les ombrières agricoles supportant des panneaux photovoltaïques (article L111-28 du Code de l'Urbanisme).**

La zone naturelle et forestière **N**

- I. **La zone N**, généralement non équipée, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens. Cette zone est constituée de milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; de secteurs de risques naturels.

La zone N comprend 6 secteurs, dont 4 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées – STECAL - :

- Elle comprend **un secteur NL** : secteur naturel, à vocation de loisirs.
- Elle comprend **un secteur Ne** : secteur naturel, à vocation d'équipements sportifs.
- Elle comprend **un secteur Nai** : secteur naturel reconnaissant les airials.
- Elle comprend **un secteur Ng** : secteur naturel, à vocation d'accueil des gens du voyage.
- Elle comprend **un secteur NLt** : secteur naturel, à vocation de loisirs, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).
- Elle comprend **un secteur Nhs** : secteur naturel, à vocation d'habitat saisonnier, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

- II. **La zone Ns**, généralement non équipée, est constituée de milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la Communauté de Communes, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de secteurs de risques naturels.

La zone Ns ne comprend aucun secteur.

- III. **La zone Nts**, correspondant au Site d'Arjuzanx. Cette zone englobe les abords du lac, hors périmètre Natura 2000, hors Réserve Naturelle Nationale, autorisant une constructibilité limitée et destinée à des installations nécessaires à la découverte du site, aux loisirs et à la gestion du site. Elle est constituée de milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la



qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt du site, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de secteurs à valoriser sur le plan touristique.

2) **Les emplacements réservés – ER** - aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (article L.151-41 du code de l'urbanisme) sont repérés sur les documents graphiques conformément à la légende et se superposent au zonage.

Ils permettent à la puissance publique de réserver les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics. Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquiescer.

Référence : Article L.151-41 du code de l'urbanisme.

3) **Les espaces boisés classés – EBC** - : les plans comportent aussi les terrains identifiés comme espaces boisés classés (à conserver ou à protéger). Ils sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Les P.L.U. peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des constructions. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R.421-23-2 du code de l'urbanisme.

Référence : Article L.113-1 du code de l'urbanisme.

4) **Les éléments (articles R.151-41 3° et R.151-43)** (de paysage, les quartiers, monuments,...) à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier : le règlement graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU. Tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, d'un permis de construire ou d'un permis de démolir.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration préalable.

ARTICLE 5 : ISOLATION PHONIQUE

Les constructions neuves à usage d'habitation, exposées au bruit des voies de transport terrestre, sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément à la loi n° 92 1444 du 31.12.1992, du décret n° 95-21 du 21.01.1995 et de l'arrêté du 30.01.03, relatif aux modalités de classement des routes nationales et autoroutes et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.



ARTICLE 6 : ZONES REGLEMENTEES

Aucun Plan de Prévention des Risques naturels ne s'applique sur le territoire communautaire.

La communauté de Communes du Pays Morcenais est cependant notamment concernée par :

- DDRM des Landes – Arrêté préfectoral du 28 avril 2011.
- Atlas départemental des zones d'aléa feux de forêt et guide pour la prise en compte du risque incendie de forêt dans le massif forestier des Landes de Gascogne – 2013.
- Risque de séisme – Décret du 22 octobre 2010 et Arrêté du 25 octobre 2012.

Le territoire est concerné par des risques technologiques liés aux transports de matières dangereuses et au risque industriel (DRT à LESPERON). Plusieurs Installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation ou de la déclaration sont en activité sur le territoire. Une seule est classée SEVESO seuil haut (DRT) et soumet donc la commune concernée (LESPERON) au risque industriel. Un PPRT est établi.



TITRE II – LEXIQUE ET REGLES GENERALES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

ABREVIATIONS

- **CBS** = Coefficient de Biotope par Surface.
- **EBC** = Espace Boisé Classé.
- **EPT** = Espace en Pleine Terre.
- **ER** = Emplacement Réservé.
- **ES** = Emprise au Sol.
- **HT** = Hauteur Totale.
- **Lf** = retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
- **Lfa** = longueur de façade sur rue.
- **Ls** = retrait par rapport aux limites séparatives latérales.
- **R** = recul.



ACCES / BANDE D'ACCES / VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES / SERVITUDE DE PASSAGE

- 1- Rentre dans la **définition des accès, bande d'accès**, tout passage relevant de la domanialité¹ privée non ouvert à l'usage du public.

Les bandes d'accès sont les voies ouvertes à la circulation desservant, à partir d'une voie publique :

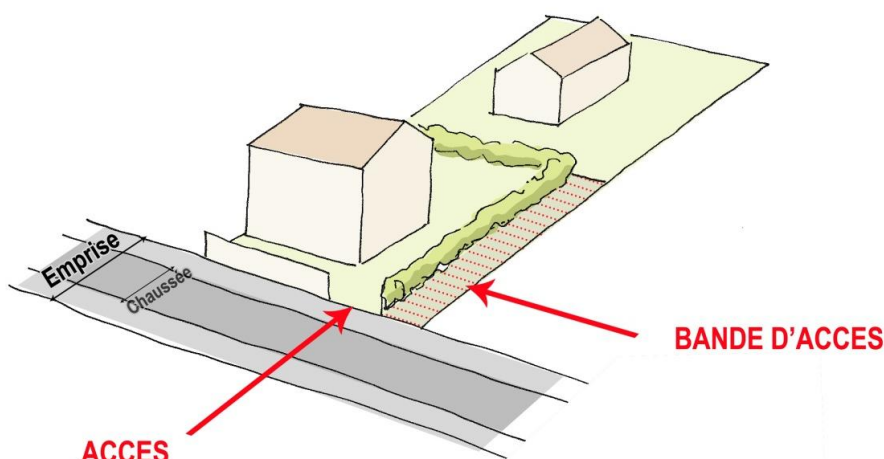
- une ou plusieurs propriétés dont elles font juridiquement partie,
- un logement par servitude de passage : prévue aux articles 637 et suivants du Code civil, il s'agit d'une contrainte qui s'impose au propriétaire d'un bien (le fonds servant), au profit du propriétaire d'un autre bien (le fonds dominant).

Constitue un accès pour l'application du règlement du PLUi-H, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile entre un terrain et la voie ou l'emprise publique qui le dessert.

L'accès à un terrain s'effectue par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche). L'altimétrie de l'accès ne doit pas être inférieure au point le plus haut de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain.

Constitue une bande accès pour l'application du règlement du PLUi-H, une bande permettant l'accès entre le domaine public et un ou des terrain(s) à bâtir situé(s) en retrait de l'espace public.

REGLES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE : la longueur des bandes d'accès ne peut excéder **40 mètres**. Elles présenteront une largeur d'emprise minimale de **3,50 mètres**.



- 2- Rentre dans la définition de **voie ou emprise publique**, toutes les voiries, emprise, espaces publics relevant de la domanialité publique et de la domanialité privée ouvertes à l'usage du public.

Constitue une voie ou emprise publique un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

- 3- Rentre dans la définition de **voie privée**, toutes les voiries nouvelles de desserte de terrain ou interne aux opérations, qu'elle soit de domanialité privée ou publique, doit être adaptée à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'opération envisagés, et notamment ne doit pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie : les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

¹ Domanialité : propriété en ce qu'elle relève du domaine public ou privé.



- 4- **La création de toute voie nouvelle de desserte d'un ou plusieurs terrains issus d'une division parcellaire ne devra pas aboutir à l'existence de plus de deux voies contiguës et à plus de deux accès jumelés sur la voie publique.**
 Dans le cas d'une division d'un bâtiment existant, un seul nouvel accès sera autorisé pour limiter le nombre de sortie sur la voie.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fond privé et du domaine public ou commun d'une voie de circulation. Il délimite ainsi l'emprise du domaine public ou commun.

AMENAGEMENT DE CONSTRUCTION

L'aménagement d'une construction signifie la réalisation de travaux relevant de l'aménagement intérieur d'un bâtiment existant, dépourvu de toute adjonction ou extension. Par exemple, l'aménagement de combles avec pose d'une fenêtre sur toit relève du dit régime d'aménagement, et n'est pas considéré comme une extension d'un bâtiment.

ANNEXE

Sont considérées comme annexes, toutes les constructions constituant des dépendances, **non destinées à l'habitation, non accolées** tels que les remises, abris de jardins, garages, ateliers non professionnels, etc...

A noter que les piscines sont des annexes.

ARBRES

Article 671 du code civil :

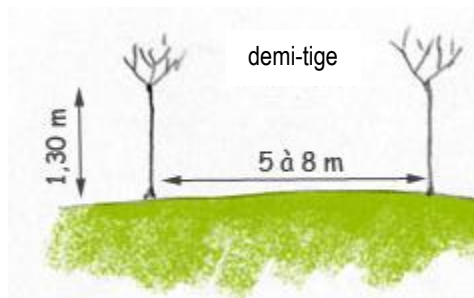
Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Si le mur n'est pas mitoyen, le propriétaire seul a le droit d'y appuyer les espaliers.

SCHEMAS INDICATIFS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE :

■ Arbres de demi-tige

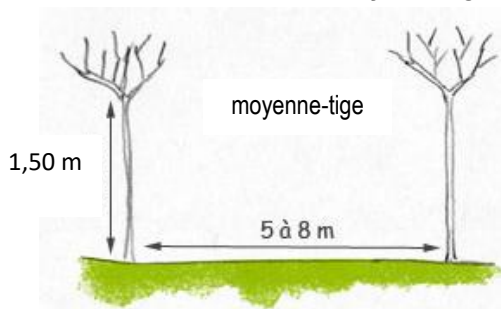


➔ distances proposées à titre indicatif.

■

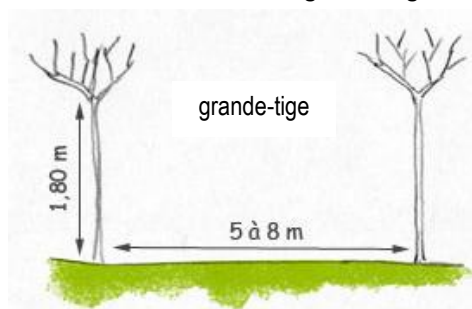


■ Arbre de moyenne tige



→ distances proposées à titre indicatif.

■ Arbre de grande tige

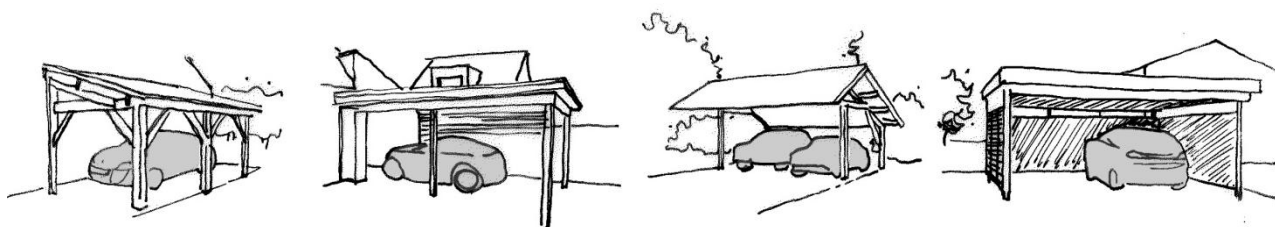


→ distances proposées à titre indicatif.

CARPORT

Un abri constitué d'un toit supporté par des poteaux, sous lequel on range les voitures.

Il s'agit d'une annexe (non accolée).



CLOTURES

L'édification d'une clôture est soumise à déclaration préalable, conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

« Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- Dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ;
- Dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du III 2° de l'article L. 123-1 ;
- Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration »

Les clôtures doivent marquer l'alignement sur la rue et/ou sur la limite de parcelle.

- « Clôture en mur plein » : une clôture minérale sera soit maçonnée en pierres apparentes ou enduite. Elle sera opaque.



- Une clôture « mur bahut » de 60 cm maximum



- « Clôture aspect bois » : une clôture à claire-voie en aspect bois naturel (ex. clôtures en bois, , etc ...).



- « Clôture végétale » : une clôture végétale sera constituée par une haie vive pouvant être doublée





CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Constitue une construction existante au sens du présent règlement, une construction existante avant l'approbation du présent PLUi-H et comprenant l'essentiel des éléments de structures (fondations, murs porteurs, façades, planchers et couverture).

Les travaux effectués sur les constructions existantes consistent, notamment, à en changer la destination, à en modifier les façades, les toitures, et/ou les volumes existants, à étendre l'emprise bâtie dans la continuité directe des éléments bâtis existants, ...

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS (destinations applicables à la date d'entrée en vigueur du présent PLUi-H)

Les destinations des constructions servent :

- au contrôle du changement de destinations,
- aux interdictions et restrictions d'implantation de constructions selon leur destination dans certaines zones du PLUi-H,
- à la différenciation des règles du PLUi-H par type de constructions.

Les destinations sont au nombre de 5, elles-mêmes divisées en 20 sous-destinations.

La liste présentée ci-après a un caractère limitatif.

1- Destination « Habitat » : sous-destinations logement et hébergement

- La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- la sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles. Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

Les résidences hôtelières à vocation sociale ont une double sous-destination de construction, à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique.

2- Destination de construction commerce et activité de service : sous-destinations artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandes par



voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels.
- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...), ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les << showrooms >>, les magasins de téléphonie mobile.
- La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :
 - Les résidences de tourisme ;
 - Les villages résidentiels de tourisme ;
 - Les villages et maisons familiales de vacances...
 Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.
- La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

3- Destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public, réalisation de la construction sur le domaine public ou privé de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

- La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'Etat), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'Etat (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif ou d'un service public industriel et commercial. Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.
- La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production



d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques

- La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les « déserts médicaux »). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens).
 - La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.
 - La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...) mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases ...
 - La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.
- 4- Destination « exploitation agricole et forestière » : sous-destinations exploitation agricole et exploitation forestière
- La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.
 - La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.
- 5- Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.
- La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.
 - La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
 - La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
 - La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths...



ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE PATRIMOINE PROTEGES (articles L 151-19, L 151-23, R151-41 et R151-43 du Code de l'urbanisme)

Il s'agit d'éléments de patrimoine identifiés et localisés sur le fondement des articles L 151-19, L 151-23, R151-41 et R151-43 du code de l'urbanisme.

Si ce type de protection concerne des espaces arborés, il constitue alors une alternative à la protection au titre des espaces boisés classés (EBC).

Article R151-43 du code de l'urbanisme

Afin de contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux, le règlement peut :

[...]

5° Identifier, localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, et définir, s'il y a lieu, les prescriptions nécessaires pour leur préservation ;

[...]

Article R151-41 du code de l'urbanisme

Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, le règlement peut :

[...]

3° Identifier, localiser les éléments le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs ;

[...]

Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19° et L 151-23 et au titre de l'article R.151-43-5^{ème} et R.151-41-3^{ème} du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.

REGLES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE : il est exigé le maintien de la qualité initiale de ces espaces protégés figurant au plan et autorisé leur amélioration.

Des modifications sont admises quand il s'agit d'un espace vert (jardin, parc, boisements, espace public etc) à condition de ne pas réduire la valeur du classement.

Ainsi, les projets d'aménagement ou de construction impliquant une nouvelle artificialisation ou imperméabilisation de sols et/ou un affouillement ou exhaussement nouveau de sols doivent respecter un périmètre suffisamment protégé, autour des arbres ou éléments identifiés, pour assurer leur pérennité et leur développement (un périmètre correspondant à la taille du houppier autour des arbres concernés dans lequel toute installation, dépôt ou construction sont proscrits.).

En cas de modification de ces éléments de paysage, des coupes rendues nécessaires à la réalisation d'un projet ou pour des motifs de sécurité publique, dûment justifiés, pourront être autorisées pour les raisons suivantes :

- mauvais état phytosanitaire,
- risques avérés pour les personnes ou les biens,
- risques pour des végétaux protégés proches,
- impératif pour le fonctionnement de réseaux publics ou d'intérêt collectif.



ESPACES BOISES CLASSES

Sont classés comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations sur le fondement de l'article L 113-1 du Code de l'urbanisme repérés au plan de zonage du PLUi-H.

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

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

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés (EBC) à conserver et protéger figurant sur le règlement graphique, conformément aux dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés à conserver et protéger, conformément aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

EMPLACEMENT RESERVE (ER)

Ces emplacements réservés figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques de zonage du PLUi-H. Les conséquences juridiques vis-à-vis des propriétaires concernés font l'objet de l'article L151-41 du code de l'urbanisme.

Article L151-41 du code de l'urbanisme

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;*
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;*
- 5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.*

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

ENSEMBLE DES ZONES

Envoyé en préfecture le 27/02/2026

Reçu en préfecture le 27/02/2026

Publié le 27/02/2026

ID : 040-244000691-20260211-2026DELIB35-DE



ARENGOSSE

Emplacements réservés (art. L.151-41 du code de l'urbanisme)				
N°	Description	Section / N°parcelle	Surface en m2	Bénéficiaire
1.1	ARENGOSSE - STEP	H /218p, 217p, 237p	325	Commune

ARJUZANX

Emplacements réservés (art. L.151-41 du code de l'urbanisme)				
N°	Description	Section / N°parcelle	Surface en m2	Bénéficiaire
2.1	ARJUZANX, Ld Le Bourg - aménagement du carrefour	D p58	300	Commune
2.2	ARJUZANX, Ld Le Bourg - halte ferroviaire SNCF	D p219	3000	Commune
2.3	ARJUZANX, Ld Le Bourg - chemin d'accès	D p70	350	Commune

GARROSSE

Emplacements réservés (art. L.151-41 du code de l'urbanisme)				
N°	Description	Section / N°parcelle	longueur en m	Bénéficiaire
3.1	GARROSSE- Création d'un accès	D/ 150p,154p,155p		Commune
3.2	GARROSSE- Création d'une piste cyclable	C/ 96p, 344p,397p, 398p,102p, 103p, 104p, 536p, 532p, 434p	635	Commune

LESPERON

Emplacements réservés (art. L.151-41 du code de l'urbanisme)				
N°	Description	Section / N°parcelle	Surface en m2	Bénéficiaire
4.1	LESPERON, Ld Bourg - Rénovation du lavoir	AB / 123	39	Commune

MORCENX

Emplacements réservés (art. L.151-41 du code de l'urbanisme)				
N°	Description	Section / N°parcelle	Surface et longueur	Bénéficiaire
5.1	MORCENX, Ld Le Bourg - création d'une salle communale	H p889, p604	4247 m2	Commune
5.2	MORCENX, Ld Le Bourg - création d'une piste cyclable	BO 1p,2p,3p AC 131p,130p,125p,126p, 127p,128p, 130p	667 m	Commune



ONESSE LAHARIE

Emplacements réservés (art. L.151-41 du code de l'urbanisme)				
N°	Description	Section / N°parcelle	Surface en m2	Bénéficiaire
6.1	ONESSE-LAHARIE, Ld Lanot - aménagement du carrefour RD38 et desserte	E p397	800	Commune
6.2	ONESSE-LAHARIE, Ld Bourg - Création d'un accès	G 694	992	Commune
6.3	ONESSE-LAHARIE, Ld Bourg - Agrandissement de la STEP	G 597	2032	Commune

OUSSE-SUZAN

Emplacements réservés (art. L.151-41 du code de l'urbanisme)				
N°	Description	Section / N°parcelle	Surface en m2	Bénéficiaire
7.1	OUSSE-SUZAN, projet de ligne nouvelle Bordeaux-Toulouse et Bordeaux-Dax et ses aménagements connexes	H 89 et H 90	17571	SNCF Réseau

SINDERES

Emplacements réservés (art. L.151-41 du code de l'urbanisme)				
N°	Description	Section / N°parcelle	Surface en m2	Bénéficiaire
8.1	SINDERES, Ld Le Bourg - Intégration de la réserve incendie dans le patrimoine communal et création d'un espace vert communal	A / 194, 193, 192, 191	11439	Commune
8.2	SINDERES, Ld Le Bourg - Création d'un espace de stationnement	A / 189	858	Commune

YGOS ST SATURNIN

Emplacements réservés (art. L.151-41 du code de l'urbanisme)				
N°	Description	Section / N°parcelle	Surface en m2	Bénéficiaire
9.1	YGOS-SAINT-SATURNIN, Ld Le bourg - desserte de l'école, des équipements sportifs et du cimetière par l'arrière des parcelles.	F p12, 13, p11, p24, p39, p1627, p45, p1241, p47 E p783, p785, p784, 838	6278	Commune

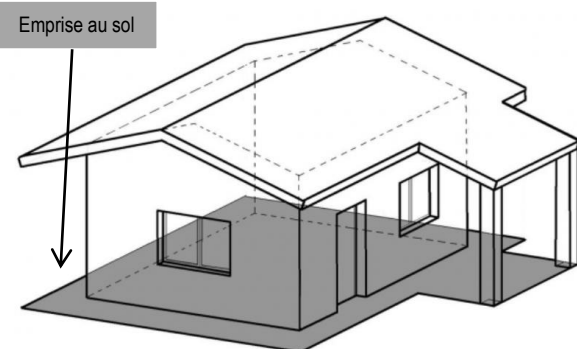


EMPRISE AU SOL (ES)

L'emprise au sol telle que définie au présent règlement diffère de l'emprise au sol définie par le Code de l'urbanisme.

L'emprise au sol maximale est définie soit par un pourcentage (coefficient d'emprise au sol) soit par un pourcentage appliqué à la surface du terrain soit par une surface maximale.

L'emprise au sol correspond à la projection au sol des volumes bâtis.



REGLES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE : sont déduits du calcul de l'emprise au sol - ES :

- tout ou partie des balcons, oriel², éléments de décor architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures dans la limite de 0,80 m de débord. La surface au-delà de 0,80 m sera donc comptée dans l'emprise au sol.
- les marquises et auvents sans appui au sol protégeant les accès à la construction à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements,
- les dispositifs de protection solaire (pare-soleils, pergolas, ...),
- les dispositifs nécessaires à la récupération des eaux pluviales,
- les dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes,
- les dispositifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite (rampes, élévateurs, ...).

De même, ne sont pas pris en compte dans l'emprise bâtie :

- les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux (notamment les piscines enterrées non couvertes),
- les murs de clôture et les murs de soutènement,
- les dispositifs voués au stationnement des vélos, couverts et non fermés par des murs pleins,
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables,
- les dispositifs voués à la dissimulation des poubelles, couverts et non fermés par des murs pleins.

ESPACE EN PLEINE TERRE (EPT)

Les espaces en pleine terre minimum (EPT) sont définis par un pourcentage appliqué à la surface du terrain.

Les espaces en pleine terre correspondent à la surface du terrain non artificialisée en pleine terre, plantée ou à planter. Ils ne peuvent pas faire l'objet de constructions, y compris enterrées, d'installations et d'aménagements conduisant à limiter la capacité naturelle d'infiltration du sol.

EXTENSION

Une extension d'un bâtiment doit s'entendre comme une adjonction horizontale ou verticale à un volume déjà bâti.

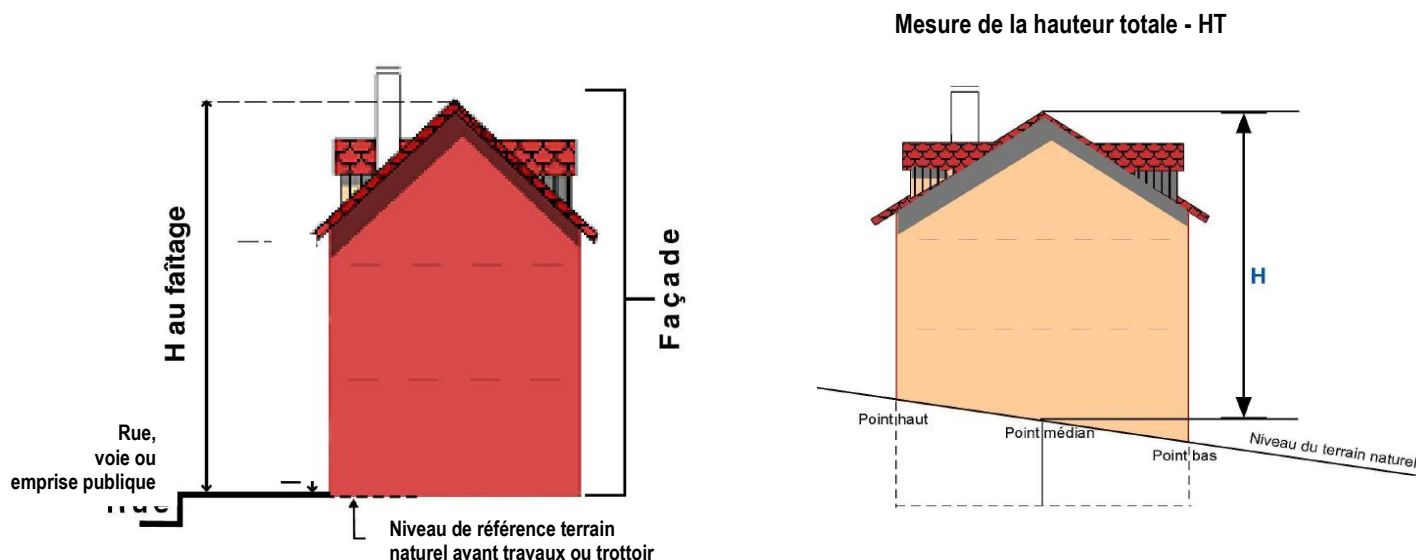
² Oriel (fenêtre en baie ou fenêtre arquée) : avancée en encorbellement aménagée sur un ou plusieurs niveaux d'une façade. Quand l'oriel est fermé par une porte intérieure, on parle de « balcon-serre ».



HAUTEUR = H

La hauteur H d'une construction est la différence d'altitude mesurée verticalement entre, d'une part le niveau du sol avant travaux ou, le cas échéant, le niveau de la voie ou de l'emprise publique (VEP) et d'autre part, un point spécifique de la construction : **pour la hauteur totale HT (ou hauteur au faîtage)**, ce point est situé soit au faîtage dans le cas d'un toit en pente, soit au garde-corps ou brise-vue dans le cas d'une toiture terrasse.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est mesurée à la partie médiane de la façade dans le sens de la pente.



Les constructions ne doivent pas dépasser selon le cas un ou plusieurs des éléments suivants :

- une hauteur totale HT ;
- un gabarit ;
- un nombre de niveaux.

REGLES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE : toutefois, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur totale HT :

- les éléments techniques et de superstructures tels que cheminées, dispositifs nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables ; dispositifs nécessaires à la récupération de l'eau pluviale, dispositifs nécessaires à l'amélioration des performances thermiques des constructions existantes et à la protection solaire ;
- les éléments de décors architecturaux et les acrotères ;
- les épaisseurs de terre et dispositifs nécessaires à la réalisation des toitures végétalisées ;
- une sur-hauteur de 1,10 m maximum de l'acrotère quand celle-ci fait fonction d'équipement de sécurité des terrasses inaccessibles.

L'indication HT établit la possibilité pour une construction neuve de réaliser un dernier étage en attique. Il est alors fait application des dispositions suivantes :

- il n'est pas tenu compte, le cas échéant, du gabarit fixé par ailleurs ;
- l'étage en retrait est obligatoirement en recul d'au moins 2,50 m par rapport au nu des façades principales. Ce recul ne s'applique pas aux façades pignons adossées aux limites séparatives latérales.
- le débord de toiture ou de pergola au-dessus du retrait de l'étage en attique ne peut dépasser 1 m.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les implantations sont définies par des reculs (R), des retraits (L1 et L2) et/ou le cas échéant, des bandes d'implantation.



ENSEMBLE DES ZONES

▪ Recul (R)

Le recul R d'une construction est la distance mesurée, perpendiculairement aux voies, qu'elles soient publiques ou privées et aux emprises publiques, existantes ou projetées. Ce recul ne s'applique qu'aux constructions implantées en premier rang, c'est-à-dire les plus proches de la voie ou de l'emprise publique.

Constitue une emprise publique un espace existant ou à créer ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

La marge de recul est issue de l'application du recul R. Il s'agit de l'espace compris entre le recul minimum imposé et l'alignement de la voie ou l'emprise publique.

REGLES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE : à l'intérieur des marges de recul par rapport au domaine public sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 0,80 m de profondeur. Sont également autorisés les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements, les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux (les piscines enterrées non couvertes).

Peuvent également être implantés dans les marges de recul, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

▪ Retraits (Ls et Lf)

Le retrait L d'une construction est la distance mesurée perpendiculairement aux limites séparatives Ls ou Lf.

Celles-ci s'entendent de la manière suivante :

- les **limites séparatives Ls** aboutissent à une voie ou à une emprise publique ; il s'agit de **limites séparatives latérales** ;
- les **limites séparatives Lf** n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique ; il s'agit de **limites séparatives de fond de terrain**, généralement à l'opposé de la voie.

Dans le cas d'une morphologie parcellaire complexe, il faut considérer comme limite Ls tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique, y compris les éventuels décrochements ou brisures.

Le retrait L peut dépendre de l'existence d'une baie. Ne constitue pas une baie :

- une ouverture dans une toiture en pente n'offrant pas de vue directe ;
- une porte non vitrée ;
- un châssis fixe et à vitrage translucide.

REGLES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE : à l'intérieur des marges de retrait sont exclusivement autorisés : tout ou partie des balcons, oriels, éléments de décors architecturaux, bacs pour plantations, débords de toitures, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs d'énergie solaire) et à l'isolation par l'extérieur, chacun n'excédant pas 0,80 m de profondeur. Hormis en zone d'interface d'aléa fort, sont également autorisées les constructions annexe de moins de 20 m² d'emprise au sol, les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux (notamment les piscines enterrées non couvertes), les clôtures, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements.

Peuvent également être implantés dans les marges de retrait, les dispositifs destinés à assurer l'accès des constructions existantes aux personnes à mobilité réduite.

LONGUEUR DE FAÇADE OU FAÇADE SUR RUE = LFa

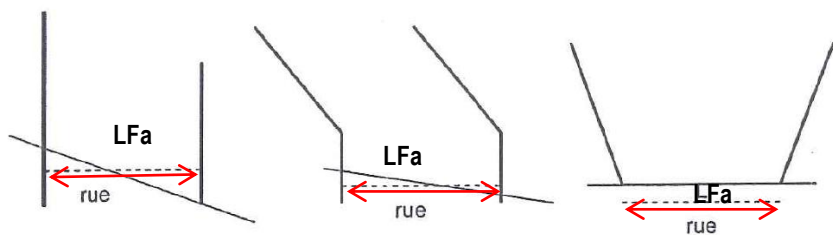
ENSEMBLE DES ZONES

Envoyé en préfecture le 27/02/2026

Reçu en préfecture le 27/02/2026

Publié le 27/02/2026

ID : 040-244000691-20260211-2026DELIB35-DE





MARGE DE RECuLEMENT

La marge de reculeme nt est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'aménagement « d'ensemble » signifie que l'aménagement porte sur la totalité des terrains concernés par le projet d'urbanisation pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

L'urbanisation de l'opération d'aménagement d'ensemble peut ensuite être réalisée en une ou plusieurs fois à condition de garantir la cohérence d'ensemble.

PARCELLE

Toute parcelle est affectée à une seule référence cadastrale.

REJETS INDUSTRIELS

Tous les rejets résultant d'une utilisation de l'eau autre que domestique sont qualifiés de rejets industriels.

REVERSIBILITE D'UN BATIMENT

Capacité programmée d'un ouvrage neuf à changer facilement de destination (bureaux, logements, activités...) grâce à une conception qui minimise, par anticipation, l'ampleur et le coût des adaptations. En phase d'études et une fois construit, un immeuble réversible se prête avec souplesse à la modification de son programme et aux transformations induites, ce qui peut favoriser la participation du maître d'ouvrage ou des futurs usagers à l'élaboration du projet.

REZ-DE-CHAUSSEE

Partie d'une construction située au niveau du sol, ou au-dessus de lui sans dépasser la valeur d'un demi-niveau.

SAILLIE

Avancé d'une pièce hors du plan soit d'un mur, comme un balcon ou une corniche, soit d'un toit, comme une lucarne.

SOUS-SOL

Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux $\frac{3}{4}$ par rapport au sol naturel, sur au minimum 3 côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou la configuration du sol.

UNITE FONCIERE

L'unité foncière doit se définir comme l'ensemble des parcelles contiguës appartenant à un seul et même propriétaire, qu'il soit une personne morale ou physique, de droit public ou de droit privé.

Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

« Article R 421-12 du code de l'urbanisme :

Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

a) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-19 à R. 421-22, qui sont soumis à permis d'aménager ;

b) De ceux, mentionnés aux articles R. 421-23 à R. 421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ».



Les travaux, installations et aménagements autres que ceux exécutés sur des constructions existantes sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme à l'exception :

- a) de ceux, mentionnés aux articles R.421-19 à R.421-22, qui sont soumis à permis d'aménager (R421-19 alinéa k : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares ; R421-19 alinéa j : les dépôts de véhicules de 50 unités ou plus ; ...).
- b) de ceux, mentionnés aux articles R.421-23 à R.421-25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R421-23 alinéa f) : à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire : les affouillements et exhaussements du sol de plus de deux mètres de haut et sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ; R421-23 alinéa e) : les dépôts de véhicules de 10 à 49 unités ; R.421-23 alinéa h) : les travaux sur éléments identifiés en application de l'article R.151-41 3° ;).

Articles R 421-27 et 28 du code de l'urbanisme :

« Article R 421-27 du code de l'urbanisme :

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. »

« Article R 421-28 du code de l'urbanisme :

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

- a) Située dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un périmètre de restauration immobilière créé en application des articles L. 313-1 à L. 313-15 ;*
- b) Inscrite au titre des monuments historiques ou adossée à un immeuble classé au titre des monuments historiques ;*
- c) Située dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;*
- d) Située dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;*
- e) Identifiée comme devant être protégée par un plan local d'urbanisme, en application du III 2° de l'article L. 123-1, située dans un périmètre délimité par le plan en application du même article ou, dans une commune non dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée par délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, comme constituant un élément de patrimoine ou de paysage à protéger et à mettre en valeur. »*



TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES



1) Concernant le paragraphe relatif aux FONCTIONS URBAINES, dans toutes les zones

Le présent chapitre permet de connaître les occupations et utilisations autorisées dans la zone et les conditions qui s'y rattachent.

1.1 Destination des constructions

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations.

Ces définitions sont communes à l'ensemble des zones.

Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux deux chapitres du présent règlement :

- Occupations et utilisations du sol interdites,
- Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

Important :

- les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées uniquement en zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).
- les destinations qui ne sont ni autorisées, ni soumises à conditions particulières, sont interdites dans toutes les autres zones.

1.2 Occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLUi-H, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

1.3 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

1.3.1 Conditions particulières relatives à la reconstruction à l'identique :

En application des dispositions du code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée sous réserve de réduire la vulnérabilité au risque (article L.111-3 du code de l'urbanisme).

Toutefois, toute reconstruction est interdite si celle-ci expose ses occupants à un risque certain et prévisible de nature à mettre gravement en danger leur sécurité.

Par ailleurs, dans le cas où la destruction résulte d'une démolition volontaire, la reconstruction à l'identique n'est autorisée que si l'édification d'une construction équivalente s'avère impossible dans le cadre de l'application du présent règlement.

1.3.2 Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Au titre de la salubrité, de la prévention des risques et de la protection contre les nuisances, les occupations et utilisations du sol sont soumises, le cas échéant, aux dispositions suivantes :

- Risques naturels et technologiques

Pour protéger les biens et les personnes, les occupations et utilisations du sol sont soumises à conditions, au vu de la réglementation en vigueur (plans de prévention...) et de la connaissance du risque le plus récent, en application de l'article



R.111-2 du Code de l'urbanisme. Ces conditions s'appliquent notamment dans les secteurs repérés au plan de zonage ou en annexe du PLUi-H au titre :

- de l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, affaissements, éboulements... ;
- des risques technologiques.

En toute zone soumise au risque remontées de nappes, les caves et sous-sol sont interdits.

▪ Installations classées

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises au régime des installations classées au titre du Code de l'environnement sont autorisées, dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

▪ Protection des constructions contre le ruissellement des eaux pluviales

Il est recommandé que la cote des rez-de-chaussée des constructions neuves soit supérieure d'au moins 15 cm par rapport à la cote du sol au droit des portes d'accès à la construction ou par rapport au niveau d'eau le plus élevé connu.

▪ Affouillements et exhaussements

Les affouillements et les exhaussements sont autorisés dès lors :

- qu'ils sont liés ou nécessaires aux activités autorisées ;
- ou qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
- ou qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

▪ Bruit des infrastructures

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (routes, rail), les constructions neuves à destination d'habitation doivent être préservées contre le bruit.

Est ainsi concerné tout nouveau projet de construction situé dans un des « périmètres d'isolement acoustique des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres », faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, repérés ou non dans le plan des périmètres divers figurant en annexes informatives du PLUi-H.

Il doit être conçu de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération. Il doit également limiter le nombre de façades habitées exposées au bruit en privilégiant, à titre d'exemple, des destinations autorisées autre que l'habitation le long de l'axe bruyant.

1.3.3 Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager :

▪ Continuités écologiques et / ou patrimoine bâti et paysager

Les travaux permettant le maintien et le bon fonctionnement des installations, aménagements et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau sont autorisés.

Ces dispositions sont applicables en complément des règles fixées au chapitre « 2. Morphologie urbaine » du présent règlement.

▪ Espaces boisés classés (EBC) existants ou à créer

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés au plan de zonage au 1/5000°. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les dispositions relatives aux espaces boisés classés existants ou à créer s'appliquent dans les conditions fixées au volet « Aménagement des abords et plantations » du paragraphe « Aménagement paysager et plantations » du présent règlement.

▪ Éléments de paysage protégés existants, arbres isolés ou groupe d'arbres et arbustes

Les éléments de paysage protégés (jardins, espaces publics, domaines, arbres, abords de sources...) sont repérés au plan de zonage au 1/5000°. Ce classement soumet à déclaration préalable les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un



élément paysager identifié, en application des articles L.151-19 et L.151-23, comme présentant un intérêt d'ordre écologique, environnemental, paysager, culturel, et/ou une certaine identité territoriale.

Il est exigé le maintien de la qualité initiale de ces espaces protégés figurant au plan et autorisé leur amélioration.

Des modifications sont admises quand il s'agit d'un espace vert (jardin, parc, boisements, espace public etc) à condition de ne pas réduire la valeur du classement.

Ainsi, les projets d'aménagement ou de construction impliquant une nouvelle artificialisation ou imperméabilisation de sols et/ou un affouillement ou exhaussement nouveau de sols doivent respecter un périmètre suffisamment protégé, autour des arbres ou éléments identifiés, pour assurer leur pérennité et leur développement (un périmètre correspondant à la taille du houppier autour des arbres concernés dans lequel toute installation, dépôt ou construction sont proscrits.).

En cas de modification de ces éléments de paysage, des coupes rendues nécessaires à la réalisation d'un projet ou pour des motifs de sécurité publique, dûment justifiés, pourront être autorisées pour les raisons suivantes :

- mauvais état phytosanitaire,
- risques avérés pour les personnes ou les biens,
- risques pour des végétaux protégés proches,
- impératif pour le fonctionnement de réseaux publics ou d'intérêt collectif.

▪ Plantations à réaliser

Les plantations à réaliser seront composées d'essences régionales et seront composées d'une part importante d'arbres (cf. liste des essences recommandées en annexe du présent règlement).

Les dispositions relatives à ces espaces s'appliquent dans les conditions fixées dans le volet « Aménagement des abords et plantations », au paragraphe « 2.3. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » du présent règlement.

Les espaces non construits visibles depuis l'espace public devront faire l'objet d'un traitement végétal : arbres d'ombrages pour les parkings, haies végétales en limites, intégration de surfaces engazonnées ou plantées de vivaces.

▪ Éléments de patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront être conservés et pourront être mis en valeur et requalifiés, pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et une certaine identité territoriale.

1.4 Conditions de réalisation des aires de stationnement

L'offre de stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions définis ci-après. Les obligations en matière de stationnement sont définies en fonction des destinations des constructions définies au « 1.1. Destination des constructions ».

1.4.1 Stationnement des véhicules motorisés

▪ Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

L'offre de stationnement peut se situer soit sur le terrain de l'opération, soit sur un terrain situé dans son environnement immédiat (moins de 50 mètres). Dans ce cas, l'offre de stationnement doit être accessible à pied facilement depuis l'entrée des constructions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique.

Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus).



▪ Modalités de calcul des places de stationnement

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.

Dans les cas d'extensions ou de déplacement d'activités existantes le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé suivant les surfaces nouvelles.

Les dimensions des emplacements de stationnement seront au **minimum d'une largeur de 2,50 m et d'une longueur de 5 m** pour les véhicules motorisés.

Les aires de stationnement des véhicules seront réalisées de manière à réduire le plus possible l'impact visuel des véhicules dans le paysage urbain.

Lorsque les travaux concernent une construction existante bénéficiant déjà d'une offre de stationnement, le nombre de places à réaliser est diminué du nombre de places existantes conservées à l'issue de l'opération.

Le nombre de places exigées lors de travaux sur une construction existante ne peut être supérieur à celui demandé pour une construction neuve de même surface et de même destination.

1.4.2 Stationnement des vélos

▪ Modalités qualitatives de réalisation des places de stationnement

Les places de stationnement doivent être mises en œuvre pour des conditions normales de fonctionnement et dans le respect de la réglementation en vigueur.

Les espaces dédiés au stationnement des vélos doivent être accessibles depuis le domaine public.

Le stationnement des vélos doit être réalisé de plain-pied. Sous réserve d'une impossibilité technique, il est admis au niveau immédiatement inférieur ou supérieur et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

2) Concernant le paragraphe relatif à la MORPHOLOGIE URBAINE, dans toutes les zones

Le présent chapitre permet de définir les droits à construire applicables aux constructions et utilisations du sol autorisées au précédent chapitre.

Ces droits à construire sont déterminés par l'application cumulée des règles d'implantation (recul (R), retrait par rapport aux limites séparatives (Ls et Lf), bandes d'implantation, emprise au sol, hauteur totale (HT) et espace en pleine terre (EPT).

Ces règles sont définies par une règle écrite et / ou indiquées, pour tout ou partie, au plan de zonage. Dès lors qu'une règle est portée au plan de zonage et à sa légende, elle se substitue à la règle écrite.

Pour connaître les dispositions réglementaires applicables à tout projet, il faut se référer à l'ensemble des chapitres :

- **2.1. Dispositions réglementaires - cas général**
- **2.2. Cas particuliers pour les règles morphologiques**
- **2.3. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

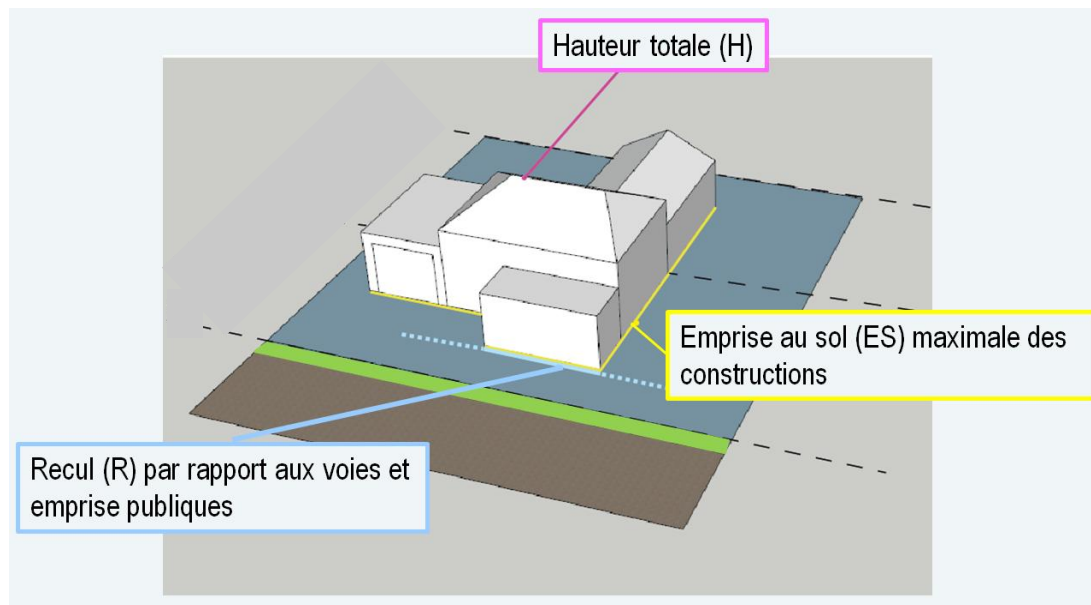
2.1 Dispositions réglementaires - cas général

Les constructions sont soumises aux dispositions réglementaires applicables aux constructions neuves ou existantes avant l'approbation du présent PLU, suivant le « TITRE II – Lexique : définitions communes à toutes les zones » et les règles fixées ci-après.

Pour les constructions neuves, il est nécessaire de se référer au paragraphe « Constructions, installations et aménagements neufs » du présent règlement.

Pour les travaux concernant les constructions existantes, il faut se référer au paragraphe « Constructions, installations et aménagements existants avant l'approbation du présent PLU » du présent règlement.

Toutefois, certains cas peuvent relever de dispositions réglementaires particulières indiquées au paragraphe « Cas particuliers ».



Hors agglomération, les constructions, installations, aménagements et équipements autorisés devront respecter les reculs (R) suivants par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique :

Par rapport à l'axe de l'autoroute A63	$R \geq 100 \text{ m}$
Par rapport à l'axe des routes départementales de 1ère catégorie, HORS AGGLOMERATION Route concernée : RD38	$R \geq 50 \text{ m}$
Par rapport à l'axe des routes départementales de 2ème catégorie, HORS AGGLOMERATION Route concernée : RD41	$R \geq 35 \text{ m}$
Par rapport à l'axe des routes départementales de 3ème catégorie, HORS AGGLOMERATION Routes concernées : RD14, RD27, RD 77 (à l'est de la RD325), RD325, RD57 et RD10	$R \geq 25 \text{ m}$
Par rapport à l'axe des routes départementales de 4ème catégorie, HORS AGGLOMERATION Routes concernées : RD38E, RD 77 (à l'ouest de la RD325), RD114, RD140, RD157, RD327, RD383, RD331, RD227 et RD238	$R \geq 15 \text{ m}$

2.2. Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au « 2.1 Dispositions réglementaires - cas général ».

▪ Constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les règles édictées le cas échéant au « 2.1. Dispositions réglementaires - cas général » ne s'appliquent pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif telles que châteaux d'eau, équipements ferroviaires, antennes de téléphonie mobile, éoliennes, panneaux solaires, poteaux, pylônes, transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers, installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications...



▪ Hauteurs différentes

Lorsqu'une construction nouvelle, une extension et/ou une surélévation s'adosse à une construction existante, dont les hauteurs sont supérieures à la hauteur totale HT autorisée, la hauteur maximum de la construction nouvelle, de l'extension et/ou de la surélévation peut atteindre ces hauteurs différentes sans les dépasser, hormis pour les constructions à vocation d'entrepôt qui sont tenues au respect des règles générales (Chapitre III)

Un projet implanté en limite de deux zones doit être conçu de manière à assurer une transition harmonieuse entre les hauteurs ou gabarits fixés pour chacune des zones.

Dans le cas de sols pollués, le niveau du sol de référence sera celui issu de la réalisation des mesures de dépollution et/ou de décontamination.

▪ Règles particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager

Une implantation différente de celle fixée au « 2.1. Dispositions réglementaires - cas général » peut être autorisée en présence d'un Espace Boisé Classé, d'un arbre isolé, d'une servitude établie au titre du Code du Patrimoine et/ ou de l'environnement, ou d'une « protection patrimoniale » repérés au plan de zonage.

Peuvent également justifier d'une implantation différente de celle fixée au « 2.2. Dispositions réglementaires - cas général » :

- une masse végétale qualitative (repérée ou non) du point de vue paysager et/ou écologique ;
- une zone humide (repérée ou non) ;
- une construction remarquable (repérée ou non) du point de vue architectural, historique ou culturel ;
- un élément bâti du patrimoine vernaculaire (puits bâti, chemin creux, muret, croix de chemin...) ;
- afin de préserver l'harmonie du plan d'ensemble initial, un groupement d'habitation ou un ensemble bâti d'habitations architecturalement homogène.

Le projet doit être conçu de manière à s'intégrer dans les perspectives urbaines et paysagères, à mettre en valeur les éléments protégés, à conserver ou à renforcer les continuités écologiques repérée et/ou la zone humide....

L'implantation des constructions et installations devra ainsi s'appuyer sur les composantes du site préexistant en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales et en particulier des bosquets arborés et des arbres qui participent à la qualité de ce paysage remarquable, et à la morphologie urbaine plus précisément. Par ailleurs, l'organisation du bâti devra permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis la voie.

▪ Règles particulières relatives au bruit des infrastructures

Les projets à destination d'habitation doivent être conçus de manière à réduire le bruit au sein de la construction et des espaces extérieurs de l'opération.

2.3. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

Principes

L'aspect esthétique des constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou modifications de constructions existantes doivent être étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage urbain.

Les constructions nouvelles doivent tenir compte du contexte : elles doivent avoir de par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, afin de préserver l'intérêt de la zone.

Les parties de constructions édifiées en superstructure, telles que cheminées, ventilation, réfrigération, puits de jour, sorties de secours, etc. doivent s'intégrer dans la composition architecturale de la construction.

Les dispositions architecturales favorisant la production d'énergie renouvelable et l'économie des ressources naturelles sont acceptées, ainsi que le recours aux technologies et matériaux nécessaires à la conception labellisée énergétiquement performante (THPE, HPE, HQE, BBC...).



L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages urbains.

Règles

Espaces boisés classés (EBC) existants ou à créer, arbres isolés ou groupe d'arbres et arbustes

Les espaces boisés classés existants ou à créer, arbres isolés ou groupe d'arbres et arbustes sont repérés au plan de zonage. Avant, pendant et après la réalisation du projet, l'état sanitaire du ou des arbres ne doit pas être compromis de quelque façon que ce soit. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. L'enherbement de cette surface doit être maintenu.

Plantations à réaliser

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

Dans tous les cas, les plantations doivent être réalisées avec des essences variées privilégiant les espèces endogènes (cf. liste des essences recommandées en annexe du rapport de présentation).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (équipements publics,...).

3) Concernant le paragraphe relatif à la DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS, dans toutes les zones

3.1 Desserte par la voirie

Voirie nouvelle

L'ouverture d'une voie carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Toute voie nouvelle de desserte de terrain ou interne aux opérations, qu'elle soit de domanialité privée ou publique, doit être adaptée à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'opération envisagés, et notamment ne doit pas rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie : les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères, et des objets encombrants, à la destination de la zone, etc.

3.2. Accès

Compte tenu de la nature et de l'intensité du trafic, la position et la configuration de l'accès doit garantir la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant ces accès.

Il sera imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

En application des articles L151-3 et L152-1 du Code de la Voirie Routière, il est interdit de créer des accès directs sur des voies à statut particulier : route express, nouveau tracé d'une route à grande circulation, ...

Par ailleurs, sur les autres voies, les prescriptions sont les suivantes en matière d'accès :



Catégorie	En agglomération	Hors agglomération
1 ^{ère}	Favorable sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : • intensité du trafic, • position de l'accès, • configuration et nature de l'accès, • ...	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits, sauf dérogation du Département.
2 ^{ème}		
3 ^{ème}		
4 ^{ème}		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.

3.3. Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs en accord avec le gestionnaire de service de collecte compétent.

Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique.

Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).



TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES U (qui s'ajoutent aux règles applicables dans toutes les zones)

1) Concernant le paragraphe relatif aux FONCTIONS URBAINES, dans chaque zone urbaine U

1.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

En zone U, lorsqu'il existe une OAP, tout projet sera soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec celle-ci.

Conditions particulières relatives aux constructions et installations réversibles :

Les constructions et installations réversibles sont autorisées sous réserve de respecter, dans le cadre de leurs évolutions possibles, les destinations et sous-destinations prévues par le présent règlement.

Conditions particulières pour les zones d'aléa fort « incendie de forêt » :

De manière générale, en zone d'aléa fort « incendie de forêt », l'ajout d'enjeu isolé (à plus de 100 mètres d'une zone d'enjeu existante) sera interdit.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « Aléa feu de forêt » (fort) :

- les constructions sont admises sous réserve de respecter un recul de 12 mètres minimum par rapport à la zone d'aléa fort, sauf pour les piscines ;
- les opérations d'aménagement, réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches, sont admises sous réserve de disposer d'une bande périmétrale inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et la zone d'aléa fort, comprenant, en dehors des lots, un espace libre collectif (piste) de 6 mètres de large minimum. Cette piste, accessible depuis la voirie publique :
 - o devra permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie ;
 - o garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres ;
 - o pourra être engazonnée et plantée ponctuellement de feuillus peu inflammables et combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
- à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de moins de 1000 litres, les stockages de produits inflammables, même mobiles, devront être situés à 10 mètres minimum de la zone d'aléa fort ;
- toute construction de bâtiment industriel doit être implanté à au moins 20 mètres de la zone d'aléa fort. Cette distance sera portée à 30 mètres pour les ICPE constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve :
 - o de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial ;
 - o de réduire la vulnérabilité du risque.

1.2 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Stationnement des vélos

- Modalités de calcul des places de stationnement

Toute construction ou installation devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues correspondant aux besoins de ces constructions ou installations.



2) Concernant le paragraphe relatif à la MORPHOLOGIE URBAINE, dans chaque zone urbaine U

2.1. Dispositions réglementaires - cas général

Les constructions, installations, aménagements et équipements autorisés ne pourront s'implanter à une distance inférieure à 5 m des berges des cours d'eau.

2.2. Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées aux « Dispositions réglementaires - cas général ».

- Implantations différentes

Un recul différent de celui fixé aux « Dispositions réglementaires - cas général » ci-dessus peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

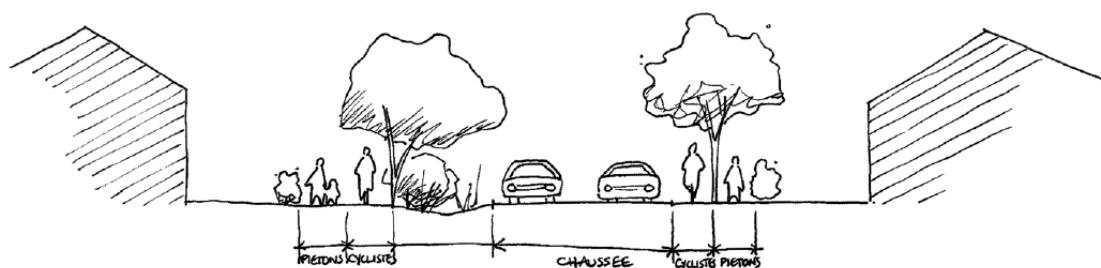
3) Concernant le paragraphe relatif à la DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS, dans chaque zone urbaine U

3.1 Desserte par la voirie

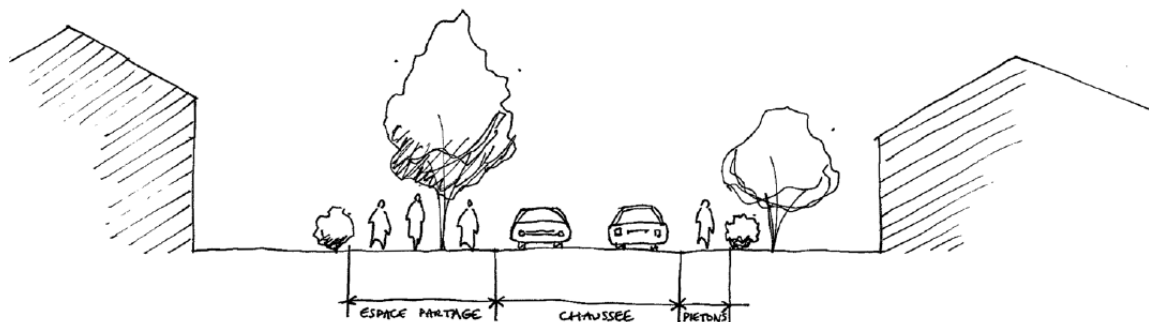
Voirie nouvelle

LIAISONS DOUCES

Schémas de principe :



Intégration des modes de circulations douces en site propre.



Intégration des modes de circulations douces en site partagé.



3.2 Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).

Lors de la réhabilitation complète d'un immeuble à destination d'habitation de quatre logements et plus, le stockage des déchets doit être prévu :

- soit dans l'immeuble, dans un local clos,
- soit sur l'unité foncière, à condition de recevoir un traitement paysager et architectural adéquat.



ZONE UA

La zone UA englobe les secteurs bâtis denses, à vocation d'habitat, de services et de commerces. Elle correspond aux centres anciens. Elle comprend un **secteur UAm** : secteur correspondant au centre-ville de Morcenx la Nouvelle.

1. FONCTIONS URBAINES

1.1 Destinations et sous-destinations des constructions interdites, soumises à conditions particulière et autorisées

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLUi-H, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous condition	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement	x en UAm pour les commerces en RdC		√
	Hébergement			√
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		√ a	
	Restauration			√
	Commerce de gros			√
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle			√
	Hébergement hôtelier et touristique			√
	Cinéma			√
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			√
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			√
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			√
	Salles d'art et de spectacles			√
	Equipements sportifs			√
	Autres équipements recevant du public			√
Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt		√ b	
	Bureau			√
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Destination et sous -destination interdites ■ soumises à condition ■ autorisées ■

Les 5 destinations, elles-mêmes divisées en 20 sous-destinations (articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme), sont définies au sein du lexique (Titre II du présent règlement).



En secteur UAm, le long du linéaire commercial repéré sur le plan de zonage, le changement de destination des commerces existants (ou locaux commerciaux vides) en rez de chaussée, en logements est interdit.

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions ou installations à destination d'artisanat ou de commerce de détail sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- b) Les constructions ou installations à destination d'entrepôt, sous réserve qu'elles soient destinées au stockage des biens ou à la logistique

1.2 Usages, affectations du sol et activités interdits ou soumis à des conditions particulières

Usage et affectations des sols, activité	Interdits	Soumis à conditions
Affouillements et exhaussements de sols		√ c
Activités de carrières ou gravières	x	
Dépôts de toute nature	x	
Aménagement d'aire d'accueil des gens du voyage	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	x	
Stationnement isolé de caravanes	x	
Résidences démontables permettant l'habitat permanent de leur utilisateur	x	
Garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs	x	
L'aménagement des immeubles existants		√ d

Conditions particulière des usages , affectations des sols et activité :

- c) La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- d) L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent à améliorer les normes de confort.

1.2.2 Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager :

/

1.3 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Modalités de calcul des places de stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.



1 - Pour les constructions à usage d'habitation	<u>En dehors du secteur UAm :</u> Il est exigé 1 place par logement de moins de 70 m² de surface de plancher et 2 places par logement de 70 m² de surface de plancher ou plus. En outre pour les groupes d'habitations et pour les immeubles de plus de 5 logements, il est exigé 1 place supplémentaire pour 5 logements. Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État. <u>En secteur UAm :</u> Non réglementé.
2 - Pour les constructions à usage de bureau	Il est exigé 1 place pour 25 m² de surface de plancher entamée affectée à cette activité.
3 - Pour les constructions à usage commercial	Il est exigé 1 place par 100 m² de surface de plancher entamée affectée à la vente.
4 - Pour les constructions à usage d'entrepôt, artisanal et industriel	Il est exigé 1 place par 50 m² de surface de plancher entamée.
5 - Pour les hôtels et restaurants	Il est exigé 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel et 1 place pour 10 m² entamée de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de place de stationnement, sans cumuler les deux normes.
6 - Pour les établissements d'enseignement	Il est exigé : - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du 1^{er} et 2^{ème} degré , - 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement pour adultes.
7 - Pour les salles de spectacles ou de réunion	Il est exigé 1 place de stationnement pour 5 places d'accueil, et une aire de stationnement pour les deux roues.

Il convient d'arrondir à l'entier supérieur le nombre de stationnements obtenu.



2. MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 Dispositions réglementaires - cas général

Constructions, installations et aménagements

	Zone UA	Secteur UAm
Implantation des constructions et installations	/	/
Emprise au sol	Non réglementée	Non réglementée
Recul (R) par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique	R = 0 m ou R ≥ 5 m Le long des cours d'eau, une marge de recul de 5 mètres à partir de la ligne de crête des berges est imposée, sauf installations exigeant la proximité immédiate de l'eau et sous réserve de ne pas porter atteinte aux objectifs de préservation des milieux aquatiques et humides.	R = 0 m Le long des cours d'eau, une marge de recul de 5 mètres à partir de la ligne de crête des berges est imposée, sauf installations exigeant la proximité immédiate de l'eau et sous réserve de ne pas porter atteinte aux objectifs de préservation des milieux aquatiques et humides.
Retrait latéral de l'unité foncière (Ls) Retrait fond de l'unité foncière (Lf)	Ls = 0 m ou Ls ≥ 3 m Lf ≥ 3 m	Ls = 0 m ou Ls ≥ 3 m Lf = 0 m ou Lf ≥ 3 m
Espace en pleine terre (EPT)	Il est supérieur ou égal à 20% de l'unité foncière du projet	Non réglementé
Hauteur totale (HT)	HT ≤ 9 m	En dehors des constructions à vocation d'entrepôt : HT ≤ 15 m Pour les constructions à vocation d'entrepôt : HT ≤ 9 m

2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

Règles

	Restauration d'un bâti recensé au titre de l'inventaire patrimonial (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)	Construction neuve et bâti existant en dehors des annexes ≤ 20m ² d'emprise au sol
Adaptation au sol	/	- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. - Les modelages du sol d'assiette seront limités de façon à ce que le niveau fini à l'intérieur de la construction soit au maximum à plus ou moins 0,60 m, par rapport au niveau du terrain naturel.



	Restauration d'un bâti recensé au titre de l'inventaire patrimonial (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)	Construction neuve et bâti existant en dehors des annexes ≤ 20m² d'emprise au sol
		- Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.
Formes architecturales	/	Le toit sera à 6 pans maximum avec souvent une architecture de pignon.
Aspect extérieur	-	- Dans le cadre de l'usage de boîtes de transports (containers) affectés à un usage autorisé à l'article 1 du présent règlement de la zone UA, l'aspect extérieur brut et métallique devra être traité pour s'apparenter à l'aspect plus traditionnel des constructions existantes aux abords et situées dans la même zone.
Couverture	- Conserver les pentes de toit d'origine. - Mettre en œuvre des matériaux de couvertures à l'origine de la construction (tuile canal à double rang, non mécanique). - Conserver les débords de toit larges. - La couleur adaptée est la couleur rouge orangé, sans dessin, unie ou de ton vieilli. - Dans le cas de la réfection de toiture de type tuiles mécaniques de « Marseille », leur remplacement doit être du même type.	- Le toit, s'il n'est pas terrasse, aura une pente supérieure à 35% et limitée à 45%. - Les toitures terrasses sont autorisées. - Les débords de toit seront conséquents (supérieurs à 50 cm). - A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire. - Le matériau de couverture sera de la tuile de terre cuite fortement galbée ou de type tuile de Marseille lorsque la toiture n'est pas terrasse.
Maçonnerie	- Conserver tous les éléments en place qui sont en bon état. - Conserver toutes les modénatures en place. - Restaurer les parties maçonnées avec des matériaux de même nature que ceux employés à l'origine. - Enduire les maçonneries non destinées à rester apparentes : pierraille, briques non assisées... - Les baguettes d'angles sont à proscrire.	- Les maçonneries seront enduites. - L'utilisation de pierre est possible avec des pierres locales en relation avec le terroir (garluche, brique, etc ;...).
Charpente	- Ne pas modifier les systèmes d'assemblage en place. - Ne changer que les bois défectueux par des pièces de bois de même section que celles existantes.	/
Menuiseries	- Les fenêtres de toit sont à éviter : leur dimensionnement et leur situation doivent être pensées de façon à limiter leur impact négatif.	- Pour les constructions neuves, les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.
Bardage	- Remplacer les planches par des planches de même largeur et mettre en place dans le même sens que celles d'origine.	/



	Restauration d'un bâti recensé au titre de l'inventaire patrimonial (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)	Construction neuve et bâti existant en dehors des annexes ≤ 20m² d'emprise au sol
Teintes et couleurs	- Couleurs des bois et des enduits : il reste souvent des traces de ces teintes sur des parties abritées du bâtiment : s'en inspirer pour la restauration (Pans de bois passés au lait de chaux, volets et menuiseries dans les tons de gris, gris bleu, gris vert, rouge ou vert basques. Les enduits sont souvent recouverts d'un badigeon de chaux blanche, ocre jaune, ...). - Ne pas mettre en œuvre des couleurs vives. - La teinte des tuiles neuves sera dans les tons de rouge orangé, mélangé, sans dessin. - Les mélanges de sable donnant des aspects et textures traditionnelles sont eux aussi à privilégier.	- On veillera d'une manière générale à rechercher un contraste entre la vêtue (<i>bardage isolant pour mur extérieur</i>) des façades et les ouvertures, intégrant les menuiseries et les occultations en choisissant ce qui sera clair et foncé. - Pour les bois apparents ou en façade : Les bois de charpente seront soit laissés brut traité ou non, soit passés au lait de chaux, soit d'une teinte bois, soit peint en : vert ou rouge basque, brun clair ou foncé, gris clair ou foncé. - Les couleurs d'enduits et de menuiseries vives ou non locales sont proscrites.
Agrandissement/extension	- Les extensions situées en façade principale sont proscrites. - L'extension (hors façade principale) se fera par une forme simple : carrée ou rectangulaire et ne sera en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine. - Le toit de l'extension sera dans le prolongement du toit existant.	/

Dans tous les cas

■ Clôtures

Clôtures existantes :

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Les murs traditionnels en pierre devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

Clôtures nouvelles :

L'implantation de clôtures n'est pas obligatoire.

L'implantation d'une clôture en limite de voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

Pour des raisons de prise en compte du risque d'incendie (uniquement en zone interface de l'aléa fort incendie de forêt), seules sont autorisées les haies et clôtures qui ne sont pas réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive) ou de résineux.

Les clôtures en limite de voie ou emprise publique doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut (muret) en pierre, enduit ou crépis d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, pouvant être surmonté de grilles ou d'un dispositif en clairevoie de type lisse, ajouré à 60% minimum, l'ensemble n'excédant pas 1,5 mètres, ou doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage de teinte neutre (nuance de vert ou teinte métal naturel),
- soit une palissade bois ajourée (type ganivelle ou similaire), doublée ou non d'une haie végétale.



Les murs ou murets d'une hauteur supérieure à celles indiquées ci-dessus sont, toutefois, admis :

- soit en cas de restauration ou de prolongement le long de l'unité foncière et sur une même hauteur d'un mur en pierre existant,
- soit dans un objectif de continuité d'aspect avec les clôtures des terrains environnants.

Les murs et murets non réalisés dans des matériaux traditionnels du pays doivent être enduits ou crépis sur les deux faces.

Pour des raisons de sécurité routière à l'intersection des voies ou au droit des accès, les clôtures opaques peuvent être interdites au-dessus d'une hauteur de 0,50 mètre, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'intersection ou sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de l'accès.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées : -

- soit d'un mur plein en pierre apparente d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un mur bahut (muret) en pierre, enduit ou crépis d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, pouvant être surmonté de grilles, grillages ou autre dispositif en clairevoie de type lisse, ajouré à 60% minimum, l'ensemble n'excédant pas 2 mètres, ou doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'un dispositif occultant type panneaux brises-vue n'excédant pas 2 mètres,
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage ou d'une palissade, n'excédant pas 2 mètres.

A l'alignement comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent et tous autres matériaux similaires sont interdits.

En limite des zones Agricoles et des zones Naturelles et Forestières délimitées au Document graphique, les clôtures doivent être formées d'un grillage ou d'une palissade bois ajourée (type ganivelle ou similaire), préférentiellement doublés d'une haie constituée d'une ou plusieurs essences végétales locales.

Des dispositions particulières ou des prescriptions spécifiques pourront être prises en tenant compte des clôtures voisines déjà existantes ou des paysages.

■ Bâtiments annexes et vérandas

La véranda doit faire l'objet d'une véritable intégration architecturale sur la construction en évitant autant que possible l'implantation sur la façade visible depuis l'espace public. La véranda reprendra le vocabulaire, les matériaux et les couleurs de la construction. La structure pourra être en bois ou en métal peint.

■ Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

■ Panneaux solaires

L'installation de panneaux solaires sera envisagée au cas par cas pour déterminer l'emplacement adéquat (sur les dépendances, la construction ou au sol).

■ Aménagement des abords et plantations

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de demi-tige et de moyenne tige, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

Les matériaux naturels seront utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.

Les jardins entre les clôtures et les constructions devront être largement plantés. D'une manière générale, on limitera au maximum les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre.

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes ;
- il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 Desserte par la voirie

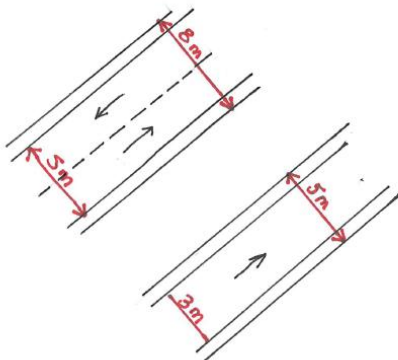
Voirie nouvelle

Les caractéristiques minimales sont :

- voie à double sens : 5,00 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3,00 mètres minimum pour le changement de direction) et 8,00 mètres d'emprise,
- voie à sens unique : 3,00 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3,00 mètres minimum pour le changement de direction) et 5,00 mètres d'emprise.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement concernant une unité foncière d'une surface totale supérieure ou égale à 2 500 m² (lotissements, permis d'aménager) l'emprise doit intégrer les modes de circulations douces en site propre ou en site partagé.

Schémas de principe :



3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

■ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération (la pluie de référence sera la pluie décennale de 60 mm en 24h). Ces installations pourront comporter une surverse raccordée au réseau pluvial public de la voirie,



lorsque celui-ci existe et est en capacité suffisante, lorsque le terrain est situé en amont de la voie. Le débit de fuite de la surverse ne pourra être supérieur au ruissellement naturel existant avant aménagement.

Lorsque l'emprise au sol du bâtiment ne permet pas de réaliser un système d'épandage suffisant, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial de la voirie lorsque celui-ci existe et est en capacité suffisante. Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.

■ Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est envisagé doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur .

Eaux usées domestiques :

En présence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant les constructions neuves est obligatoire immédiatement,
- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dans un délai de deux ans.

Eaux usées autres que domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains jusqu'à la limite du domaine public. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle.

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

NUMERIQUE

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit, en adéquation avec le plan départemental de déploiement du numérique.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

3.3 Collecte des déchets

Lors de la réhabilitation complète d'un immeuble à destination d'habitation de quatre logements et plus, le stockage des déchets doit être prévu :

- soit dans l'immeuble, dans un local clos,
- soit sur l'unité foncière, à condition de recevoir un traitement paysager et architectural adéquat.



ZONE UB

La zone UB englobe les secteurs résidentiels, moyennement dense, situés en extensions des centres anciens.
Elle comprend **un secteur UBa** qui correspond à des parcelles où les constructions et installations ne sont pas raccordées au réseau collectif d'assainissement.

1. FONCTIONS URBAINES

.1 Destinations et sous-destinations des constructions interdites, soumises à conditions particulière et autorisées

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLUi-H, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous condition	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			√
	Hébergement			√
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		√ a	
	Restauration			√
	Commerce de gros			√
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle			√
	Hébergement hôtelier et touristique			√
	Cinéma			√
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			√
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			√
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			√
	Salles d'art et de spectacles			√
	Equipements sportifs			√
	Autres équipements recevant du public			√
Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt		√ b	
	Bureau			√
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Destination et sous -destination interdites ■ soumises à condition ■ autorisées ■



Les 5 destinations, elles-mêmes divisées en 20 sous-destinations (articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme), sont définies au sein du lexique (Titre II du présent règlement).

Sont autorisées sous conditions les destinations et sous-destinations suivantes :

- a) Les constructions ou installations à destination d'artisanat ou de commerce de détail sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

1.2 Usages, affectations du sol et activités et interdits ou soumis à des conditions particulières

Usage et affectations des sols, activité	Interdits	Soumis à conditions
Affouillements et exhaussements de sols		✓ b
Activités de carrières ou gravières	x	
Dépôts de toute nature	x	
Aménagement de terrains familiaux aménagés pour les gens du voyage ou installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	x	
Stationnement isolé de caravanes	x	
Résidences démontables permettant l'habitat permanent de leur utilisateur	x	
Garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs	x	
L'aménagement des immeubles existants		✓ c

Sont autorisés sous condition :

- b) La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- c) L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent à améliorer les normes de confort.

1.2.2 Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager :

1.3 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Modalités de calcul des places de stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.

1 - Pour les constructions à usage d'habitation	Il est exigé 1 place par logement de moins de 70 m ² de surface de plancher et 2 places par logement de 70 m ² de surface de plancher ou plus. En outre pour les groupes d'habitations et pour les immeubles de plus de
---	---



	5 logements, il est exigé 1 place supplémentaire pour 5 logements . Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.
2 - Pour les constructions à usage de bureau	Il est exigé 1 place pour 25 m² de surface de plancher entamée affectée à cette activité.
3 - Pour les constructions à usage commercial	Il est exigé 1 place par 100 m² de surface de plancher entamée affectée à la vente.
4 - Pour les constructions à usage d'entrepôt, artisanal et industriel	Il est exigé 1 place par 50 m² de surface de plancher entamée .
5 - Pour les hôtels et restaurants	Il est exigé 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel et 1 place pour 10 m² entamée de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de place de stationnement, sans cumuler les deux normes.
6 - Pour les établissements d'enseignement	Il est exigé : - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du 1^{er} et 2^{ème} degré , - 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement pour adultes.
7 - Pour les salles de spectacles ou de réunion	Il est exigé 1 place de stationnement pour 5 places d'accueil , et une aire de stationnement pour les deux roues .

Il convient d'arrondir à l'entier supérieur le nombre de stationnements obtenu.

2. MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 Dispositions réglementaires - cas général

Constructions, installations et aménagements

Implantation des constructions et installations	/
Emprise au sol	Elle est inférieure ou égale à 40% de l'unité foncière du projet en zone UB
Recul (R) par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique	En agglomération, $R \geq 5$ m Le long des cours d'eau, une marge de recul de 5 mètres à partir de la ligne de crête des berges est imposée, sauf installations exigeant la proximité immédiate de l'eau et sous réserve de ne pas porter atteinte aux objectifs de préservation des milieux aquatiques et humides.
Retrait latéral de l'unité foncière (Ls) Retrait fond de l'unité foncière (Lf)	Ls = 0 m ou Ls $\geq$ 3 m Lf = 0 m ou Lf $\geq$ 3 m
Espace en pleine terre (EPT)	Il est $\geq$ à 20% de l'unité foncière du projet
Hauteur totale (HT)	En dehors des constructions à vocation d'entrepôt : HT $\leq$ 11 m Pour les constructions à vocation d'entrepôt : HT $\leq$ 9 m



2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Règles

	Restauration d'un bâti recensé au titre de l'inventaire patrimonial (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)	Construction neuve et bâti existant en dehors des annexes ≤ 20m² d'emprise au sol
Adaptation au sol	/	- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. - Les modelages du sol d'assiette seront limités de façon à ce que le niveau fini à l'intérieur de la construction soit au maximum à plus ou moins 0,60 m, par rapport au niveau du terrain naturel. - Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.
Formes architecturales	/	Le toit sera à 6 pans maximum avec souvent une architecture de pignon.
Aspect extérieur		Dans le cadre de l'usage de boîtes de transports (containers) affectés à un usage autorisé l'article 1 du présent règlement de la zone UB, l'aspect extérieur brut et métallique devra être traité pour s'apparenter à l'aspect plus traditionnel des constructions existantes aux abords et situées dans la même zone.
Couverture	- Conserver les pentes de toit d'origine. - Mettre en œuvre des matériaux de couvertures à l'origine de la construction (tuile canal à double rang, non mécanique). - Conserver les débords de toit larges. - La couleur adaptée est la couleur rouge orangé, sans dessin, unie ou de ton vieilli. - Dans le cas de la réfection de toiture de type tuiles mécaniques de « Marseille », leur remplacement doit être du même type.	- Le toit, s'il n'est pas terrasse, aura une pente supérieure à 35% et limitée à 45%. - Les toitures terrasses sont autorisées. - Les débords de toit seront conséquents (supérieurs à 50 cm). - A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire. - Le matériau de couverture sera de la tuile de terre cuite fortement galbée ou de type tuile de Marseille lorsque la toiture n'est pas terrasse.
Maçonnerie	- Conserver tous les éléments en place qui sont en bon état. - Conserver toutes les modénatures en place. - Restaurer les parties maçonnées avec des matériaux de même nature que ceux employés à l'origine. - Enduire les maçonneries non destinées à rester apparentes : pierraille, briques non assisées... - Les baguettes d'angles sont à proscrire.	- Les maçonneries seront enduites. L'utilisation de pierre est possible avec des pierres locales en relation avec le terroir (garluche, brique, etc...).
Charpente	- Ne pas modifier les systèmes d'assemblage en place. - Ne changer que les bois défectueux par des pièces de bois de même section que celles existantes.	/



	Restauration d'un bâti recensé au titre de l'inventaire patrimonial (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)	Construction neuve et bâti existant en dehors des annexes ≤ 20m² d'emprise au sol
Menuiseries	- Les fenêtres de toit sont à éviter : leur dimensionnement et leur situation doivent être pensées de façon à limiter leur impact négatif. - Les contrevents seront conservés, restaurés ou bien refaits selon le modèle en place en réutilisant les ferrures.	- Pour les constructions neuves, les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.
Bardage	- Remplacer les planches par des planches de même largeur et mettre en place dans le même sens que celles d'origine.	
Teintes et couleurs	- Couleurs des bois et des enduits : il reste souvent des traces de ces teintes sur des parties abritées du bâtiment : s'en inspirer pour la restauration (Pans de bois passés au lait de chaux, volets et menuiseries dans les tons de gris, gris bleu, gris vert, rouge ou vert basques. Les enduits sont souvent recouverts d'un badigeon de chaux blanche, ocre jaune, ...). - Ne pas mettre en œuvre des couleurs vives. - La teinte des tuiles neuves sera dans les tons de rouge orangé, mélangé, sans dessin. - Les mélanges de sable donnant des aspects et textures traditionnelles sont eux aussi à privilégier.	- On veillera d'une manière générale à rechercher un contraste entre la vêtue (<i>bardage isolant pour mur extérieur</i>) des façades et les ouvertures, intégrant les menuiseries et les occultations en choisissant ce qui sera clair et foncé. - Pour les bois apparents ou en façade : ■ Les bois de charpente seront soit laissés brut traité ou non, soit passés au lait de chaux, soit d'une teinte bois, soit peint en : vert ou rouge basque, brun clair ou foncé, gris clair ou foncé. - Les couleurs d'enduits et de menuiseries vives ou non locales sont proscrites.
Agrandissement/extension	- Les extensions situées en façade principale sont proscrites. - L'extension (hors façade principale) se fera par une forme simple : carrée ou rectangulaire et ne sera en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine. - Le toit de l'extension sera dans le prolongement du toit existant.	/

Dans tous les cas

■ Clôtures

Clôtures existantes :

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Les murs traditionnels en pierre devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

Clôtures nouvelles :

L'implantation de clôtures n'est pas obligatoire.

L'implantation d'une clôture en limite de voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

Pour des raisons de prise en compte du risque d'incendie (uniquement en zone interface de l'aléa fort incendie de forêt), seules sont autorisées les haies et clôtures qui ne sont pas réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive) ou de résineux.

Les clôtures en limite de voie ou emprise publique doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut (muret) en pierre, enduit ou crépis d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, pouvant être surmonté de grilles ou d'un dispositif en clairevoie de type lisse, ajouré à 60% minimum, l'ensemble n'excédant pas 1,5 mètres, ou doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage de teinte neutre (nuance de vert ou teinte métal naturel),
- soit une palissade bois ajourée (type ganivelle ou similaire), doublée ou non d'une haie végétale.

Les murs ou murets d'une hauteur supérieure à celles indiquées ci-dessus sont, toutefois, admis :

- soit en cas de restauration ou de prolongement le long de l'unité foncière et sur une même hauteur d'un mur en pierre existant,
- soit dans un objectif de continuité d'aspect avec les clôtures des terrains environnants.

Les murs et murets non réalisés dans des matériaux traditionnels du pays doivent être enduits ou crépis sur les deux faces.

Pour des raisons de sécurité routière à l'intersection des voies ou au droit des accès, les clôtures opaques peuvent être interdites au-dessus d'une hauteur de 0,50 mètre, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'intersection ou sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de l'accès.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées : -

- soit d'un mur plein en pierre apparente d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un mur bahut (muret) en pierre, enduit ou crépis d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, pouvant être surmonté de grilles, grillages ou autre dispositif en clairevoie de type lisse, ajouré à 60% minimum, l'ensemble n'excédant pas 2 mètres, , ou doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'un dispositif occultant type panneaux brises-vue n'excédant pas 2 mètres,
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage ou d'une palissade, n'excédant pas 2 mètres.

A l'alignement comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent et tous autres matériaux similaires sont interdits.



En limite des zones Agricoles et des zones Naturelles et Forestières délimitées au Document graphique, les clôtures doivent être formées d'un grillage ou d'une palissade bois ajourée (type ganivelle ou similaire), préférentiellement doublés d'une haie constituée d'une ou plusieurs essences végétales locales.

- Bâtiments annexes et vérandas

La véranda doit faire l'objet d'une véritable intégration architecturale sur la construction en évitant autant que possible l'implantation sur la façade visible depuis l'espace public. La véranda reprendra le vocabulaire, les matériaux et les couleurs de la construction. La structure pourra être en bois ou en métal peint.

- Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

- Panneaux solaires

L'installation de panneaux solaires sera envisagée au cas par cas pour déterminer l'emplacement adéquat (sur les dépendances, la construction ou au sol).

- Aménagement des abords et plantations

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

Les matériaux naturels seront utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.

Les jardins entre les clôtures et les constructions devront être largement plantés. D'une manière générale, on limitera au maximum les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre.

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes ;
- il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 Desserte par la voirie

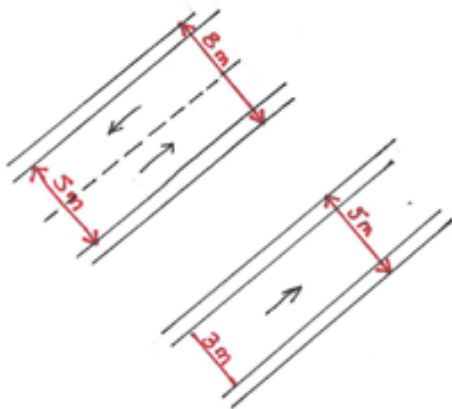
Voirie nouvelle

Les caractéristiques minimales sont :

- voie à double sens : 5,00 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3,00 mètres minimum pour le changement de direction) et 8,00 mètres d'emprise,
- voie à sens unique : 3,00 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3,00 mètres minimum pour le changement de direction) et 5,00 mètres d'emprise.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement concernant une unité foncière d'une surface totale supérieure ou égale à 2 500 m² (lotissements, permis d'aménager) l'emprise doit intégrer les modes de circulations douces en site propre ou en site partagé.

Schémas de principe :



3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

■ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération (la pluie de référence sera la pluie décennale de 60 mm en 24h). Ces installations pourront comporter une surverse raccordée au réseau pluvial public de la voirie, lorsque celui-ci existe et est en capacité suffisante, lorsque le terrain est situé en amont de la voie. Le débit de fuite de la surverse ne pourra être supérieur au ruissellement naturel existant avant aménagement.

Lorsque l'emprise au sol du bâtiment ne permet pas de réaliser un système d'épandage suffisant, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial de la voirie lorsque celui-ci existe et est en capacité suffisante.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.

■ Eaux usées :

En zone UB :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est envisagée doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques :

En présence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant les constructions neuves est obligatoire immédiatement,
- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dans un délai de deux ans.

Eaux usées autres que domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

En secteur UBa :

Eaux usées domestiques :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est envisagée doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas de terrain en attente d'extension ou de création de réseau, le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à permettre un branchement ultérieur au réseau collectif.

En l'absence d'assainissement collectif (terrain situé en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement ou, à titre provisoire, terrain situé en zone d'assainissement collectif mais en attente d'extension ou de création du réseau), les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur un dispositif de traitement non collectif conforme au règlement du service SPANC, et adaptés à la taille et à la nature hydrogéologique du terrain.

Eaux usées autres que domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains jusqu'à la limite du domaine public. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle.

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

NUMERIQUE

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit, en adéquation avec le plan départemental de déploiement du numérique.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

3.3 Collecte des déchets

Lors de la réhabilitation complète d'un immeuble à destination d'habitation de quatre logements et plus, le stockage des déchets doit être prévu :

- soit dans l'immeuble, dans un local clos,
- soit sur l'unité foncière, à condition de recevoir un traitement paysager et architectural adéquat.



ZONE UE

La zone UE accueille les équipements d'intérêt collectif et les services publics (sportifs, scolaires, de services à la personne, de plein-air, ...).

Elle comprend un secteur UEG correspondant à l'implantation d'une gendarmerie.

1. FONCTIONS URBAINES

1.1 Destinations et sous-destinations des constructions interdites, soumises à conditions particulière et autorisées

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLUi-H, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous condition	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		√ a, b, c	
	Hébergement			√
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		√ e	
	Restauration			√
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle			√
	Hébergement hôtelier et touristique			√
	Cinéma			√
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			√
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			√
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		√ d	
	Salles d'art et de spectacles			√
	Equipements sportifs			√
	Autres équipements recevant du public			√
	Industrie	x		
	Entrepôt			√
	Bureau			√
	Centre de congrès et d'exposition			√

Destination et sous-destination interdites ■ soumises à condition ■ autorisées ■

Les 5 destinations, elles-mêmes divisées en 20 sous-destinations (articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme), sont définies au sein du lexique (Titre II du présent règlement).

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations à destination de logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des installations implantées dans la zone et à l'unique condition qu'il soit édifié dans le volume du bâtiment dont il permet d'assurer la surveillance.



- b) En secteur UEg, les logements nécessaires à l'accueil et l'hébergement des personnels de gendarmerie sont autorisés. Ces logements pouvant être physiquement séparés des autres bâtiments.
- c) Les extensions limitées à 30% de la surface de plancher et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol liées à une construction à usage d'habitation existant dans la zone UE à la date d'approbation du présent PLUi-H.
- d) Les constructions ou installations à destination d'hébergement d'un public spécifique dans les deux cas uniques suivant :
- cas de la réalisation d'un internat en lien avec un établissement scolaire,
 - cas d'hébergement de personnes âgées.
- e) Les constructions ou installations à destination d'artisanat ou de commerce de détail dans l'unique cas de la réalisation d'un local commercial.

1.2 Usages, affectations du sol et activités interdits ou soumis à des conditions particulières

Usage et affectations des sols, activité	Interdits	Soumis à conditions
Affouillements et exhaussements de sols		√ f
Activités de carrières ou gravières	x	
Dépôts de toute nature	x	
Aménagement de terrain familiaux aménagés pour les gens du voyage ou installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	x	
Stationnement isolé de caravanes	x	
Résidences démontables permettant l'habitat permanent de leur utilisateur	x	
Garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs	x	
L'aménagement des immeubles existants		√ g

Conditions particulières des usages, affectation des sols et activités :

- f) La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- g) L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent à améliorer les normes de confort.

1.2.2 Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager :

L'espace en pleine terre doit représenter **au moins 20%** de la surface totale de l'unité foncière concernée par le projet.



1.3 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Modalités de calcul des places de stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.

1 - Pour les constructions à usage d'habitation	Il est exigé 1 place par logement de moins de 70 m² de surface de plancher et 2 places par logement de 70 m² de surface de plancher ou plus . En outre pour les groupes d'habitations et pour les immeubles de plus de 5 logements, il est exigé 1 place supplémentaire pour 5 logements . Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.
2 - Pour les constructions à usage de bureau	Il est exigé 1 place pour 25 m² de surface de plancher entamée affectée à cette activité.
3 - Pour les constructions à usage commercial	Il est exigé 1 place par 100 m² de surface de plancher entamée affectée à la vente.
4 - Pour les hôtels et restaurants	Il est exigé 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel et 1 place pour 10 m² entamée de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de place de stationnement, sans cumuler les deux normes.
5 - Pour les établissements d'enseignement	Il est exigé : - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du 1^{er} et 2^{ème} degré , - 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement pour adultes.
6 - Pour les salles de spectacles ou de réunion	Il est exigé 1 place de stationnement pour 5 places d'accueil , et une aire de stationnement pour les deux roues .

Il convient d'arrondir à l'entier supérieur le nombre de stationnements obtenu.



2. MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 Dispositions réglementaires - cas général

Constructions, installations et aménagements

Implantation des constructions et installations	/
Emprise au sol	Elle est inférieure ou égale à 70% de l'unité foncière du projet
Recul (R) par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique	En agglomération, $R \geq 3$ m Le long des cours d'eau, une marge de recul de 5 mètres à partir de la ligne de crête des berges est imposée, sauf installations exigeant la proximité immédiate de l'eau et sous réserve de ne pas porter atteinte aux objectifs de préservation des milieux aquatiques et humides.
Retrait latéral de l'unité foncière (Ls) Retrait fond de l'unité foncière (Lf)	Non réglementé
Espace en pleine terre (EPT)	Il est supérieur ou égal à 20% de l'unité foncière du projet
Hauteur totale (HT)	En dehors des constructions à vocation d'entrepôt : $HT \leq 11$ m Pour les constructions à vocation d'entrepôt : $HT \leq 9$ m

2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

Règles

	Restauration d'un bâti recensé au titre de l'inventaire patrimonial (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)	Construction neuve et bâti existant
Adaptation au sol	/	- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. - Les modelages du sol d'assiette seront limités de façon à ce que le niveau fini à l'intérieur de la construction soit au maximum à plus ou moins 0,60 m, par rapport au niveau du terrain naturel. - Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.



	Restauration d'un bâti recensé au titre de l'inventaire patrimonial (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)	Construction neuve et bâti existant
Formes architecturales	/	Le toit sera à 6 pans maximum avec souvent une architecture de pignon.
Aspect extérieur	/	- Dans le cadre de l'usage de boîtes de transports (containers) affectés à un usage autorisé l'article 1 du présent règlement de la zone UE, l'aspect extérieur brut et métallique devra être traité pour s'apparenter à l'aspect plus traditionnel des constructions existantes aux abords et situées dans la même zone.
Couverture	- Conserver les pentes de toit d'origine. - Mettre en œuvre des matériaux de couvertures à l'origine de la construction (tuile canal à double rang, non mécanique). - Conserver les débords de toit larges. - La couleur adaptée est la couleur rouge orangé, sans dessin, unie ou de ton vieilli. - Dans le cas de la réfection de toiture de type tuiles mécaniques de « Marseille », leur remplacement doit être du même type.	- Le toit, s'il n'est pas terrasse, aura une pente supérieure à 35% et limitée à 45% - Les toitures terrasses sont autorisées. - A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire. - Le matériau de couverture sera de la tuile de terre cuite fortement galbée ou de type tuile de Marseille lorsque la toiture n'est pas terrasse. - Pour la création ou l'extension d'ensembles commerciaux, de magasins de commerce de détail, de drives, nouveaux entrepôts non ouverts au public, nouveaux parcs de stationnement couverts : Les constructions et installations de plus de 1000 m² d'emprise au sol devront prévoir, au choix, la production d'énergies renouvelables ou de dispositifs de végétalisation en toiture. Sauf si cela vient aggraver un risque ou en cas de difficulté technique insurmontable à prix raisonnable ou encore en cas d'installations classées.
Maçonnerie	- Conserver tous les éléments en place qui sont en bon état. - Conserver toutes les modénatures en place. - Restaurer les parties maçonnées avec des matériaux de même nature que ceux employés à l'origine. - Enduire les maçonneries non destinées à rester apparentes : pierraille, briques non assisées... - Les baguettes d'angles sont à proscrire.	- Les maçonneries seront enduites. - L'utilisation de pierre est possible avec des pierres locales en relation avec le terroir (garluche, brique, etc ...).
Charpente	- Ne pas modifier les systèmes d'assemblage en place. - Ne changer que les bois défectueux par des pièces de bois de même section que celles existantes.	/



	Restauration d'un bâti recensé au titre de l'inventaire patrimonial (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)	Construction neuve et bâti existant
Menuiseries	- Les fenêtres de toit sont à éviter : leur dimensionnement et leur situation doivent être pensées de façon à limiter leur impact négatif. - Les contrevents seront conservés, restaurés ou bien refaits selon le modèle en place en réutilisant les ferrures.	- Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.
Bardage	- Remplacer les planches par des planches de même largeur et mettre en place dans le même sens que celles d'origine.	
Teintes et couleurs	- Couleurs des bois et des enduits : il reste souvent des traces de ces teintes sur des parties abritées du bâtiment : s'en inspirer pour la restauration (Pans de bois passés au lait de chaux, volets et menuiseries dans les tons de gris, gris bleu, gris vert, rouge ou vert basques. Les enduits sont souvent recouverts d'un badigeon de chaux blanche, ocre jaune, ...). - Ne pas mettre en œuvre des couleurs vives. - La teinte des tuiles neuves sera dans les tons de rouge orangé, mélangé, sans dessin. - Les mélanges de sable donnant des aspects et textures traditionnelles sont eux aussi à privilégier.	- Les couleurs d'enduits et de menuiseries vives ou non locales sont proscrites.
Agrandissement/extension	- Les extensions situées en façade principale sont proscrites. - L'extension (hors façade principale) se fera par une forme simple : carrée ou rectangulaire et ne sera en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine. - Le toit de l'extension sera dans le prolongement du toit existant.	/

■ Clôtures

Dans tous les cas, excepté en secteur UEg dans lequel les clôtures ne sont pas réglementées

Clôtures existantes :

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Les murs traditionnels en pierre devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

Clôtures nouvelles :

L'implantation de clôtures n'est pas obligatoire.

L'implantation d'une clôture en limite de voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.



Pour des raisons de prise en compte du risque d'incendie (uniquement en zone interface de l'aire forte incendie de forêt), seules sont autorisées les haies et clôtures qui ne sont pas réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive) ou de résineux.

Les clôtures en limite de voie ou emprise publique doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut (muret) en pierre, enduit ou crépis d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, pouvant être surmonté de grilles ou d'un dispositif en clairevoie de type lisse, ajouré à 60% minimum, l'ensemble n'excédant pas 1,5 mètres, ou doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage de teinte neutre (nuance de vert ou teinte métal naturel),
- soit une palissade bois ajourée (type ganivelle ou similaire), doublée ou non d'une haie végétale.

Les murs ou murets d'une hauteur supérieure à celles indiquées ci-dessus sont, toutefois, admis :

- soit en cas de restauration ou de prolongement le long de l'unité foncière et sur une même hauteur d'un mur en pierre existant,
- soit dans un objectif de continuité d'aspect avec les clôtures des terrains environnants.

Les murs et murets non réalisés dans des matériaux traditionnels du pays doivent être enduits ou crépis sur les deux faces.

Pour des raisons de sécurité routière à l'intersection des voies ou au droit des accès, les clôtures opaques peuvent être interdites au-dessus d'une hauteur de 0,50 mètre, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'intersection ou sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de l'accès.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées :

- soit d'un mur plein en pierre apparente d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un mur bahut (muret) en pierre, enduit ou crépis d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, pouvant être surmonté de grilles, grillages ou autre dispositif en clairevoie de type lisse, ajouré à 60% minimum, l'ensemble n'excédant pas 2 mètres, , ou doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'un dispositif occultant type panneaux brises-vue n'excédant pas 2 mètres,
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage ou d'une palissade, n'excédant pas 2 mètres.

A l'alignement comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent et tous autres matériaux similaires sont interdits.

En limite des zones Agricoles et des zones Naturelles et Forestières délimitées au Document graphique, les clôtures doivent être formées d'un grillage ou d'une palissade bois ajourée (type ganivelle ou similaire), préférentiellement doublés d'une haie constituée d'une ou plusieurs essences végétales locales.

Des hauteurs supérieures à celles imposées pourront être acceptées si elles sont justifiées par la sensibilité ou la nature ou la sécurité du lieu à protéger

■ Bâtiments annexes et vérandas

La véranda doit faire l'objet d'une véritable intégration architecturale sur la construction en évitant autant que possible l'implantation sur la façade visible depuis l'espace public. La véranda reprendra le vocabulaire, les matériaux et les couleurs de la construction. La structure pourra être en bois ou en métal peint.

■ Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

■ Panneaux solaires

L'installation de panneaux solaires sera envisagée au cas par cas pour déterminer l'emplacement adéquat (sur les dépendances, la construction ou au sol).

■ Aménagement des abords et plantations

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

Les matériaux naturels seront utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.

Les jardins entre les clôtures et les constructions devront être largement plantés. D'une manière générale, on limitera au maximum les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre.

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes ;
- il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 Desserte par la voirie

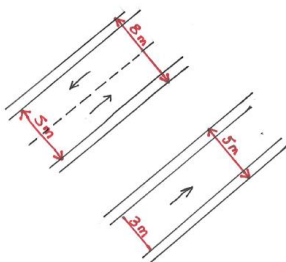
Voirie nouvelle

Les caractéristiques minimales sont :

- voie à double sens : 5,00 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3,00 mètres minimum pour le changement de direction) et 8,00 mètres d'emprise,
- voie à sens unique : 3,00 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3,00 mètres minimum pour le changement de direction) et 5,00 mètres d'emprise.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement concernant une unité foncière d'une surface totale supérieure ou égale à 2 500 m² (lotissements, permis d'aménager) l'emprise doit intégrer les modes de circulations douces en site propre ou en site partagé.

Schémas de principe :





3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

■ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération (la pluie de référence sera la pluie décennale de 60 mm en 24h). Ces installations pourront comporter une surverse raccordée au réseau pluvial public de la voirie, lorsque celui-ci existe et est en capacité suffisante, lorsque le terrain est situé en amont de la voie. Le débit de fuite de la surverse ne pourra être supérieur au ruissellement naturel existant avant aménagement.

Lorsque l'emprise au sol du bâtiment ne permet pas de réaliser un système d'épandage suffisant, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial de la voirie lorsque celui-ci existe et est en capacité suffisante. Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.

■ Eaux usées :

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Si le secteur n'est pas desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées ou dans l'attente de celui-ci, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est envisagée doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

En présence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant les constructions neuves est obligatoire immédiatement,
- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dans un délai de deux ans.

Eaux usées autres que domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains jusqu'à la limite du domaine public. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle.

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

NUMERIQUE

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit, en adéquation avec le plan départemental de déploiement du numérique.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.



ZONE UL

La zone UL accueille les structures touristiques et de loisirs.

1. FONCTIONS URBAINES

1.1 Destinations et sous-destinations des constructions interdites, soumises à conditions particulière et autorisées

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLUi-H, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous condition	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		√ a, b	
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		√ c	
	Restauration			√
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle			√
	Hébergement hôtelier et touristique			√
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles			√
	Equipements sportifs			√
	Autres équipements recevant du public			√
Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt			√
	Bureau			√
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Destination et sous -destination interdites ■ soumises à condition ■ autorisées ■

Les 5 destinations, elles-mêmes divisées en 20 sous-destinations (articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme), sont définies au sein du lexique (Titre II du présent règlement).



ZONE UL

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions ou installations à destination de logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des installations implantées dans la zone et à l'unique condition qu'il soit édifié dans le volume du bâtiment dont il permet d'assurer la surveillance.
- b) Les extensions limitées à 30% de la surface de plancher et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol liées à une construction à usage d'habitation existant dans la zone UL à la date d'approbation du présent PLUi-H.
- c) Les constructions ou installations à destination d'artisanat ou de commerce de détail dans l'unique cas de la réalisation d'un local commercial.

1.2 Usages, affectations du sol et activités interdits ou soumis à des conditions particulières

Usage et affectations des sols, activité	Interdits	Soumis à conditions
Affouillements et exhaussements de sols		✓ d
Activités de carrières ou gravières	x	
Dépôts de toute nature	x	
Aménagement de terrain familiaux aménagés pour les gens du voyage ou installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	x	
Stationnement isolé de caravanes	x	
Résidences démontables permettant l'habitat permanent de leur utilisateur	x	
L'aménagement des immeubles existants		✓ e

Conditions particulières des usages, affectations et activités :

- d) La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- e) L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent à améliorer les normes de confort.



1.2.2 Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager :

L'espace en pleine terre doit représenter **au moins 20%** de la surface totale de l'unité foncière concernée par le projet.

1.3 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Modalités de calcul des places de stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.

1 - Pour les constructions à usage d'habitation	Il est exigé 1 place par logement de moins de 70 m² de surface de plancher et 2 places par logement de 70 m² de surface de plancher ou plus.
2- Pour les constructions à usage commercial	Il est exigé 1 place par 100 m² de surface de plancher entamée affectée à la vente.
3 - Pour les hôtels et restaurants	Il est exigé 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel et 1 place pour 10 m² entamée de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de place de stationnement, sans cumuler les deux normes.

Il convient d'arrondir à l'entier supérieur le nombre de stationnements obtenu.

2. MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 Dispositions réglementaires - cas général

Constructions, installations et aménagements

Implantation des constructions et installations	/
Emprise au sol	Elle est inférieure ou égale à 60% de l'unité foncière du projet
Recul (R) par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique	En agglomération, $R \geq 3$ m Le long des cours d'eau, une marge de recul de 5 mètres à partir de la ligne de crête des berges est imposée, sauf installations exigeant la proximité immédiate de l'eau et sous réserve de ne pas porter atteinte aux objectifs de préservation des milieux aquatiques et humides.
Retrait latéral de l'unité foncière (Ls) Retrait fond de l'unité foncière (Lf)	$Ls = 0$ m ou $Ls \geq 3$ m $Lf = 0$ m ou $Lf \geq 3$ m
Espace en pleine terre (EPT)	Il est supérieur ou égal à 20% de l'unité foncière du projet
Hauteur totale (HT)	$HT \leq 9$ m



2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

Règles

	Restauration d'un bâti recensé au titre de l'inventaire patrimonial (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)	Construction neuve et bâti existant
Adaptation au sol	/	- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. - Les modelages du sol d'assiette seront limités de façon à ce que le niveau fini à l'intérieur de la construction soit au maximum à plus ou moins 0,60 m, par rapport au niveau du terrain naturel. - Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.
Formes architecturales	/	Le toit sera à 6 pans maximum avec souvent une architecture de pignon.
Couverture	- Conserver les pentes de toit d'origine. - Mettre en œuvre des matériaux de couvertures à l'origine de la construction (tuile canal à double rang, non mécanique). - Conserver les débords de toit larges. - La couleur adaptée est la couleur rouge orangé, sans dessin, unie ou de ton vieilli. - Dans le cas de la réfection de toiture de type tuiles mécaniques de « Marseille », leur remplacement doit être du même type.	- Le toit, s'il n'est pas terrasse, aura une pente supérieure à 35% et limitée à 45%. - Les toitures terrasses sont autorisées. - A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire. - Le matériau de couverture sera de la tuile de terre cuite fortement galbée ou de type tuile de Marseille lorsque la toiture n'est pas terrasse.
Maçonnerie	- Conserver tous les éléments en place qui sont en bon état. - Conserver toutes les modénatures en place. - Restaurer les parties maçonnées avec des matériaux de même nature que ceux employés à l'origine. - Enduire les maçonneries non destinées à rester apparentes : pierraille, briques non assisées... - Les baguettes d'angles sont à proscrire.	- Les maçonneries seront enduites. - L'utilisation de pierre est possible avec des pierres locales en relation avec le terroir (garluche, brique, etc ...).
Charpente	- Ne pas modifier les systèmes d'assemblage en place. - Ne changer que les bois défectueux par des pièces de bois de même section que celles existantes.	/
Menuiseries	- Les fenêtres de toit sont à éviter : leur dimensionnement et leur situation doivent être pensées de façon à limiter leur impact négatif.	- Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.



	Restauration d'un bâti recensé au titre de l'inventaire patrimonial (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)	Construction neuve et bâti existant
	- Les contrevents seront conservés, restaurés ou bien refaits selon le modèle en place en réutilisant les ferrures.	
Bardage	- Remplacer les planches par des planches de même largeur et mettre en place dans le même sens que celles d'origine.	
Teintes et couleurs	- Couleurs des bois et des enduits : il reste souvent des traces de ces teintes sur des parties abritées du bâtiment : s'en inspirer pour la restauration (Pans de bois passés au lait de chaux, volets et menuiseries dans les tons de gris, gris bleu, gris vert, rouge ou vert basques. Les enduits sont souvent recouverts d'un badigeon de chaux blanche, ocre jaune, ...). - Ne pas mettre en œuvre des couleurs vives. - La teinte des tuiles neuves sera dans les tons de rouge orangé, mélangé, sans dessin. - Les mélanges de sable donnant des aspects et textures traditionnelles sont eux aussi à privilégier.	- Les couleurs d'enduits et de menuiseries vives ou non locales sont proscrites.
Agrandissement/extension	- Les extensions situées en façade principale sont proscrites. - L'extension (hors façade principale) se fera par une forme simple : carrée ou rectangulaire et ne sera en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine. - Le toit de l'extension sera dans le prolongement du toit existant.	/

Dans tous les cas

■ Clôtures

Clôtures existantes :

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Les murs traditionnels en pierre devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

Clôtures nouvelles :

L'implantation de clôtures n'est pas obligatoire.

L'implantation d'une clôture en limite de voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

Pour des raisons de prise en compte du risque d'incendie (uniquement en zone interface de l'aléa fort incendie de forêt), seules sont autorisées les haies et clôtures qui ne sont pas réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive) ou de résineux.

Les clôtures en limite de voie ou emprise publique doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut (muret) en pierre, enduit ou crépis d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, pouvant être surmonté de grilles ou d'un dispositif en clairevoie de type lisse, ajouré à 60% minimum, l'ensemble n'excédant pas 1,5 mètres, ou doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage de teinte neutre (nuance de vert ou teinte métal naturel),
- soit une palissade bois ajourée (type ganivelle ou similaire), doublée ou non d'une haie végétale.

Les murs ou murets d'une hauteur supérieure à celles indiquées ci-dessus sont, toutefois, admis :

- soit en cas de restauration ou de prolongement le long de l'unité foncière et sur une même hauteur d'un mur en pierre existant,
- soit dans un objectif de continuité d'aspect avec les clôtures des terrains environnants.

Les murs et murets non réalisés dans des matériaux traditionnels du pays doivent être enduits ou crépis sur les deux faces.

Pour des raisons de sécurité routière à l'intersection des voies ou au droit des accès, les clôtures opaques peuvent être interdites au-dessus d'une hauteur de 0,50 mètre, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'intersection ou sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de l'accès.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées : -

- soit d'un mur plein en pierre apparente d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un mur bahut (muret) en pierre, enduit ou crépis d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, pouvant être surmonté de grilles, grillages ou autre dispositif en clairevoie de type lisse, ajouré à 60% minimum, l'ensemble n'excédant pas 2 mètres, , ou doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'un dispositif occultant type panneaux brises-vue n'excédant pas 2 mètres,
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage ou d'une palissade, n'excédant pas 2 mètres.

A l'alignement comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent et tous autres matériaux similaires sont interdits.

En limite des zones Agricoles et des zones Naturelles et Forestières délimitées au Document graphique, les clôtures doivent être formées d'un grillage ou d'une palissade bois ajourée (type ganivelle ou similaire), préférentiellement doublés d'une haie constituée d'une ou plusieurs essences végétales locales.



■ Bâtiments annexes et vérandas

La véranda doit faire l'objet d'une véritable intégration architecturale sur la construction en évitant autant que possible l'implantation sur la façade visible depuis l'espace public. La véranda reprendra le vocabulaire, les matériaux et les couleurs de la construction. La structure pourra être en bois ou en métal peint.

■ Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

■ Panneaux solaires

L'installation de panneaux solaires sera envisagée au cas par cas pour déterminer l'emplacement adéquat (sur les dépendances, la construction ou au sol).

■ Aménagement des abords et plantations

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

Les matériaux naturels seront utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.

Les jardins entre les clôtures et les constructions devront être largement plantés. D'une manière générale, on limitera au maximum les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre.

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- Il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- Il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes ;
- Il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 Desserte par la voirie

Voirie nouvelle

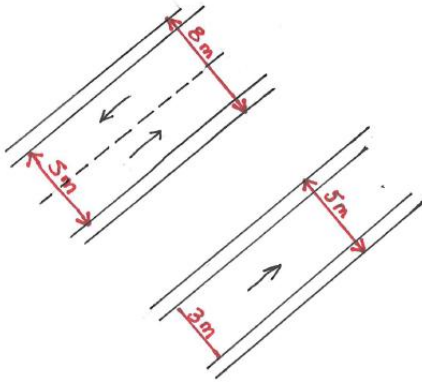
Les caractéristiques minimales sont :

- voie à double sens : 5,00 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3,00 mètres minimum pour le changement de direction) et 8,00 mètres d'emprise,
- voie à sens unique : 3,00 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3,00 mètres minimum pour le changement de direction) et 5,00 mètres d'emprise.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement concernant une unité foncière d'une surface totale supérieure ou égale à 500 m² (lotissements, permis d'aménager) l'emprise doit intégrer les modes de circulations douces en site propre ou en site partagé.



Schémas de principe :



3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

■ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération (la pluie de référence sera la pluie décennale de 60 mm en 24h). Ces installations pourront comporter une surverse raccordée au réseau pluvial public de la voirie, lorsque celui-ci existe et est en capacité suffisante, lorsque le terrain est situé en amont de la voie. Le débit de fuite de la surverse ne pourra être supérieur au ruissellement naturel existant avant aménagement.

Lorsque l'emprise au sol du bâtiment ne permet pas de réaliser un système d'épandage suffisant, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial de la voirie lorsque celui-ci existe et est en capacité suffisante.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.

■ Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques :

En présence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- Le raccordement des terrains supportant les constructions est obligatoire immédiatement,
- Le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dans un délai de deux ans

Eaux usées autres que domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains jusqu'à la limite du domaine public. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle.



Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

NUMERIQUE

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit, en adéquation avec le plan départemental de déploiement du numérique.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.



ZONE UY

La zone UY englobe l'ensemble des secteurs à vocation économique (exploitation forestière, commerces et activité de services - artisanat et commerce de détail, commerce de gros, et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire – industrie, entrepôt et bureau...).

1. FONCTIONS URBAINES

1.1 Destinations et sous-destinations des constructions interdites, soumises à conditions particulière et autorisées

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLUi-H, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous condition	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière			√
Habitation	Logement		√ a, b	
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			√
	Restauration			√
	Commerce de gros			√
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle			√
	Hébergement hôtelier et touristique			√
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			√
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			√
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public			√



Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			√
	Entrepôt			√
	Bureau			√
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Destination et sous-destination interdites ■ soumises à condition ■ autorisées ■

Les 5 destinations, elles-mêmes divisées en 20 sous-destinations (articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme), sont définies au sein du lexique (Titre II du présent règlement).

Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations à destination de logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des installations implantées dans la zone et à l'unique condition qu'il soit édifié dans le volume du bâtiment dont il permet d'assurer la surveillance.
- Les extensions limitées à 30% de la surface de plancher et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol liées à une construction à usage d'habitation existant dans la zone UY à la date d'approbation du présent PLUi-H.

1.2 Usages, affectations du sol et activités interdits ou soumis à des conditions particulières

Usage et affectations des sols, activité	Interdits	Soumis à conditions
Affouillements et exhaussements de sols		√ c
Activités de carrières ou gravières	x	
Dépôts de toute nature	x	
Aménagement de terrain familiaux aménagés pour les gens du voyage ou installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	x	
Stationnement isolé de caravanes	x	
Résidences démontables permettant l'habitat permanent de leur utilisateur	x	
Garages collectifs abritant des caravanes et des résidences de loisirs		
L'aménagement des immeubles existants		√ d

Conditions particulières des usages, affectations et activités :

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent à améliorer les normes de confort.



1.2.2 Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager :

L'espace en pleine terre doit représenter **au moins 20%** de la surface totale de l'unité foncière concernée par le projet.

1.3 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Modalités de calcul des places de stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.

1 - Pour les constructions à usage d'habitation	Il est exigé 1 place par logement de moins de 70 m² de surface de plancher et 2 places par logement de 70 m² de surface de plancher ou plus.
2 - Pour les constructions à usage de bureau	Il est exigé 1 place pour 25 m² de surface de plancher entamée affectée à cette activité.
3 - Pour les constructions à usage commercial	Il est exigé 1 place par 100 m² de surface de plancher entamée affectée à la vente.
4 - Pour les constructions à usage d'entrepôt, artisanal et industriel	Il est exigé 1 place par 50 m² de surface de plancher entamée.
5 - Pour les hôtels et restaurants	Il est exigé 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel et 1 place pour 10 m² entamée de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de place de stationnement, sans cumuler les deux normes.

Il convient d'arrondir à l'entier supérieur le nombre de stationnements obtenu.

2. MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 Dispositions réglementaires - cas général

Constructions, installations et aménagements

Implantation des constructions et installations	/
Emprise au sol	Elle est inférieure ou égale à 60% de l'unité foncière du projet
Recul (R) par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique	Le long de la A63, un recul de 100 m par rapport à l'axe est imposé. En agglomération, $R \geq 15$ m et hors agglomération $R \geq 5$ m Le long des cours d'eau, une marge de recul de 5 mètres à partir de la ligne de crête des berges est imposée, sauf installations exigeant la proximité immédiate de l'eau et sous réserve de ne pas porter atteinte aux objectifs de préservation des milieux aquatiques et humides.
Retrait latéral de l'unité foncière (Ls)	$Ls \geq 3$ m
Retrait fond de l'unité foncière (Lf)	$Lf \geq 3$ m
Espace en pleine terre (EPT)	Il est supérieur ou égal à 20% de l'unité foncière du projet
Hauteur totale (HT)	Non réglementé



2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

Règles

	Construction neuve et bâti existant
Adaptation au sol	- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. - Les modelages du sol d'assiette seront limités de façon à ce que le niveau fini à l'intérieur de la construction soit au maximum à plus ou moins 0,60 m, par rapport au niveau du terrain naturel. - Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.
Formes architecturales	- Le toit sera à 6 pans maximum avec souvent une architecture avec pignon.
Couverture	- Les toitures terrasses sont autorisées. - A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire. - Pour la création ou l'extension d'ensembles commerciaux, de magasins de commerce de détail, de drives, nouveaux entrepôts non ouverts au public, nouveaux parcs de stationnement couverts : Les constructions et installations de plus de 1000 m² d'emprise au sol devront prévoir, au choix, la production d'énergies renouvelables ou de dispositifs de végétalisation en toiture. Sauf si cela vient aggraver un risque ou en cas de difficulté technique insurmontable à prix raisonnable ou encore en cas d'installations classées.
Bardage	/
Maçonnerie	- Les maçonneries seront enduites. - L'utilisation de pierre est possible avec des pierres locales en relation avec le terroir (garluche, brique, etc, ...).
Menuiseries	- Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.
Teintes et couleurs	- Les couleurs d'enduits et de menuiseries vives ou non locales sont proscrites.

Dans tous les cas

■ Clôtures

Clôtures existantes :

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Les murs traditionnels en pierre devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

Clôtures nouvelles :

L'implantation de clôtures n'est pas obligatoire.

L'implantation d'une clôture en limite de voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

Pour des raisons de prise en compte du risque d'incendie (uniquement en zone interface de l'aléa fort incendie de forêt), seules sont autorisées les haies et clôtures qui ne sont pas réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive) ou de résineux.



Les clôtures en limite de voie ou emprise publique doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut (muret) en pierre, enduit ou crépis d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, pouvant être surmonté de grilles ou d'un dispositif en clairevoie de type lisse, ajouré à 60% minimum, l'ensemble n'excédant pas 2 mètres, ou doublé ou non d'une haie végétale,
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage de teinte neutre (nuance de vert ou teinte métal naturel),
- soit une palissade bois ajourée (type ganivelle ou similaire), doublée ou non d'une haie végétale,
- soit d'un mur plein d'une hauteur de 2 mètres ;
- soit de panneaux rigides grillagés d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Les murs ou murets d'une hauteur supérieure à celles indiquées ci-dessus sont, toutefois, admis :

- soit en cas de restauration ou de prolongement le long de l'unité foncière et sur une même hauteur d'un mur en pierre existant,
- soit dans un objectif de continuité d'aspect avec les clôtures des terrains environnants.

Les murs et murets non réalisés dans des matériaux traditionnels du pays doivent être enduits ou crépis sur les deux faces.

Pour des raisons de sécurité routière à l'intersection des voies ou au droit des accès, les clôtures opaques peuvent être interdites au-dessus d'une hauteur de 0,50 mètre, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'intersection ou sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de l'accès.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées : -

- soit de panneaux rigides grillagés d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un mur plein d'une hauteur de 2 mètres ;
- soit d'un mur bahut (muret) en pierre, enduit ou crépis d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, pouvant être surmonté de grilles, grillages ou autre dispositif en clairevoie de type lisse, ajouré à 60% minimum, l'ensemble n'excédant pas 2 mètres, ou doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'un dispositif occultant type panneaux brises-vue n'excédant pas 2 mètres,
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage ou d'une palissade, n'excédant pas 2 mètres.

A l'alignement comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent et tous autres matériaux similaires sont interdits.

Des hauteurs supérieures à celles imposées pourront être acceptées si elles sont justifiées par la sensibilité ou la nature ou la sécurité du lieu à protéger.

En limite des zones Agricoles et des zones Naturelles et Forestières délimitées au Document graphique, les clôtures doivent être formées d'un grillage ou d'une palissade bois ajourée (type ganivelle ou similaire), préférentiellement doublés d'une haie constituée d'une ou plusieurs essences végétales locales.

■ Bâtiments annexes et vérandas

La véranda doit faire l'objet d'une véritable intégration architecturale sur la construction en évitant autant que possible l'implantation sur la façade visible depuis l'espace public. La véranda reprendra le vocabulaire, les matériaux et les couleurs de la construction. La structure pourra être en bois ou en métal peint.

■ Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

■ Panneaux solaires

L'installation de panneaux solaires sera envisagée au cas par cas pour déterminer l'emplacement adéquat (sur les dépendances, la construction ou au sol).



- Aménagement des abords et plantations

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places :

- Ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.
- Doivent être d'au moins un arbre par tranche de 10 places entamée.

Les matériaux naturels seront utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.

Les jardins entre les clôtures et les constructions devront être largement plantés. D'une manière générale, on limitera au maximum les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre.

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes ;
- il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 Desserte par la voirie

Voirie nouvelle

Non réglementé

3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération (la pluie de référence sera la pluie décennale de 60 mm en 24h). Ces installations pourront comporter une surverse raccordée au réseau pluvial public de la voirie, lorsque celui-ci existe et est en capacité suffisante, lorsque le terrain est situé en amont de la voie. Le débit de fuite de la surverse ne pourra être supérieur au ruissellement naturel existant avant aménagement.

Lorsque l'emprise au sol du bâtiment ne permet pas de réaliser un système d'épandage suffisant, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial de la voirie lorsque celui-ci existe et est en capacité suffisante.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.

■ Eaux usées :

Dans les secteurs desservis ou prévus d'être desservis par un réseau collectif d'assainissement, tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques :

En présence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant les constructions neuves est obligatoire immédiatement,
- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dans un délai de deux ans.

Eaux usées autres que domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains jusqu'à la limite du domaine public. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle.

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

NUMERIQUE

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit, en adéquation avec le plan départemental de déploiement du numérique.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.



ZONE Uer

La zone Uer englobe l'ensemble des secteurs destinés à accueillir des champs photovoltaïques.

1. FONCTIONS URBAINES

1.1 Destinations et sous-destinations des constructions interdites, soumises à conditions particulière et autorisées

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLUi-H, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous condition	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement	x		
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			√
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		



Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Destination et sous-destination interdites ■ soumises à condition ■ autorisées ■

Les 5 destinations, elles-mêmes divisées en 20 sous-destinations (articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme), sont définies au sein du lexique (Titre II du présent règlement).

1.2 Usages, affectations du sol et activités interdits ou soumis à des conditions particulières

Usage et affectations des sols, activité	Interdits	Soumis à conditions
Affouillements et exhaussements de sols		√ a
Activités de carrières ou gravières	x	
Dépôts de toute nature	x	
Aménagement de terrain familiaux aménagés pour les gens du voyage ou installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	x	
Stationnement isolé de caravanes	x	
Résidences démontables permettant l'habitat permanent de leur utilisateur	x	
Garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs	x	

Conditions particulières des usages, affectations et activités :

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à :
 - L'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,
 - L'implantation des structures nécessaires à la création des champs photovoltaïques.

1.3 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Modalités de calcul des places de stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.



2. MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 Dispositions réglementaires - cas général

Constructions, installations et aménagements

Implantation des constructions et installations	/
Emprise au sol	Non réglementé
Recul (R) par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique	$R \geq 5 \text{ m}$ Le long des cours d'eau, une marge de recul de 5 mètres à partir de la ligne de crête des berges est imposée, sauf installations exigeant la proximité immédiate de l'eau et sous réserve de ne pas porter atteinte aux objectifs de préservation des milieux aquatiques et humides.
Retrait latéral de l'unité foncière (Ls) Retrait fond de l'unité foncière (Lf)	$L_f \text{ et } L_s \geq 3 \text{ m}$
Espace en pleine terre (EPT)	Non réglementé
Hauteur totale (HT)	Non réglementé

2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

■ Clôtures

Les clôtures seront à l'alignement des voies et espaces publics. Elles devront être composées de telle sorte qu'elles s'intègrent aux contextes environnementaux et paysager.

■ Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

■ Aménagement des abords et plantations

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de demi-tige et de moyenne tige, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

Les matériaux naturels seront utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.



D'une manière générale, on limitera au maximum les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives.

Le traitement des espaces affectés au projet et ses interfaces avec le contexte environnant devront être soignés. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

Non réglementé.



ZONE Un

La zone Un reconnaît le site touristique et de loisirs d'Arjuzanx.

1. FONCTIONS URBAINES

1.1 Destinations et sous-destinations des constructions interdites, soumises à conditions particulière et autorisées

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLUi-H, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous condition	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement	x		
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		√ a	
	Restauration			√
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique			√
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			√
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles			√
	Equipements sportifs			√
	Autres équipements recevant du public			√



Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt		√ a	
	Bureau			√
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Destination et sous -destination interdites ■ soumises à condition ■ autorisées ■

Les 5 destinations, elles-mêmes divisées en 20 sous-destinations (articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme), sont définies au sein du lexique (Titre II du présent règlement).

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions ou installations à destination d'artisanat, d'entrepôt ou de commerce de détail sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

1.2 Usages, affectations du sol et activités interdits ou soumis à des conditions particulières

Usage et affectations des sols, activité	Interdits	Soumis à conditions
Affouillements et exhaussements de sols		√ b
Activités de carrières ou gravières	x	
Dépôts de toute nature	x	
Aménagement de terrain familiaux aménagés pour les gens du voyage ou installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	x	
Stationnement isolé de caravanes	x	
Résidences démontables permettant l'habitat permanent de leur utilisateur	x	
L'aménagement des immeubles existants	x	
Garages collectifs abritant des caravanes et résidences mobiles de loisirs	x	

Conditions particulières des usages, affectations et activités :

- b) La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.

1.2.2 Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager :

L'espace en pleine terre doit représenter **au moins 40%** de la surface totale de l'unité foncière concernée par le projet.



1.4 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Modalités de calcul des places de stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.

1 - Pour les constructions à usage de bureau	Il est exigé 1 place pour 25 m² de surface de plancher entamée affectée à cette activité.
2 - Pour les constructions à usage commercial	Il est exigé 1 place par 100 m² de surface de plancher entamée affectée à la vente.
3 - Pour les hôtels et restaurants	Il est exigé 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel et 1 place pour 10 m² entamée de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de place de stationnement, sans cumuler les deux normes.
4 - Pour les salles de spectacles ou de réunion	Il est exigé 1 place de stationnement pour 5 places d'accueil , et une aire de stationnement pour les deux roues .

Il convient d'arrondir à l'entier supérieur le nombre de stationnements obtenu.

2. MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 Dispositions réglementaires - cas général

Constructions, installations et aménagements

Implantation des constructions et installations	/
Emprise au sol	/
Recul (R) par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique	En agglomération, $R \geq 10$ m Le long des cours d'eau, une marge de recul de 5 mètres à partir de la ligne de crête des berges est imposée, sauf installations exigeant la proximité immédiate de l'eau et sous réserve de ne pas porter atteinte aux objectifs de préservation des milieux aquatiques et humides.
Retrait latéral de l'unité foncière (Ls) Retrait fond de l'unité foncière (Lf)	Ls = 0 m ou Ls $\geq$ 4 m Lf = 0 m ou Lf $\geq$ 4 m
Espace en pleine terre (EPT)	Il est supérieur ou égal à 40% de l'unité foncière du projet
Hauteur totale (HT)	HT $\leq$ 9 m Pour les constructions à vocation d'entrepôt : HF $\leq$ 9 m



2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

Règles

	Construction neuve et bâti existant
Adaptation au sol	- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. - Les modelages du sol d'assiette seront limités de façon à ce que le niveau fini à l'intérieur de la construction soit au maximum à plus ou moins 0,60 m, par rapport au niveau du terrain naturel. - Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.
Formes architecturales	- Le toit sera à 6 pans maximum avec souvent une architecture avec pignon.
Couverture	- Les toitures terrasses sont autorisées. - A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire.
Bardage	
Maçonnerie	- Les maçonneries seront enduites. - L'utilisation de pierre est possible avec des pierres locales en relation avec le terroir (garluche, brique, etc,...).
Menuiseries	- Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.
Teintes et couleurs	- Les couleurs d'enduits et de menuiseries vives ou non locales sont proscrites.

Dans tous les cas

■ Clôtures

Clôtures existantes :

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Les murs traditionnels en pierre devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

Clôtures nouvelles :

L'implantation de clôtures n'est pas obligatoire.

L'implantation d'une clôture en limite de voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

Pour des raisons de prise en compte du risque d'incendie (uniquement en zone interface de l'aléa fort incendie de forêt), seules sont autorisées les haies et clôtures qui ne sont pas réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive) ou de résineux.



Les clôtures en limite de voie ou emprise publique doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut (muret) en pierre, enduit ou crépis d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, pouvant être surmonté de grilles ou d'un dispositif en clairevoie de type lisse, ajouré à 60% minimum, l'ensemble n'excédant pas 1,5 mètres, ou doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage de teinte neutre (nuance de vert ou teinte métal naturel),
- soit une palissade bois ajourée (type ganivelle ou similaire), doublée ou non d'une haie végétale.

Les murs ou murets d'une hauteur supérieure à celles indiquées ci-dessus sont, toutefois, admis :

- soit en cas de restauration ou de prolongement le long de l'unité foncière et sur une même hauteur d'un mur en pierre existant,
- soit dans un objectif de continuité d'aspect avec les clôtures des terrains environnants.

Les murs et murets non réalisés dans des matériaux traditionnels du pays doivent être enduits ou crépis sur les deux faces.

Pour des raisons de sécurité routière à l'intersection des voies ou au droit des accès, les clôtures opaques peuvent être interdites au-dessus d'une hauteur de 0,50 mètre, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'intersection ou sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de l'accès.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées : -

- soit d'un mur plein en pierre apparente d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un mur bahut (muret) en pierre, enduit ou crépis d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, pouvant être surmonté de grilles, grillages ou autre dispositif en clairevoie de type lisse, ajouré à 60% minimum, l'ensemble n'excédant pas 2 mètres, , ou doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'un dispositif occultant type panneaux brises-vue n'excédant pas 2 mètres,
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage ou d'une palissade, n'excédant pas 2 mètres.

A l'alignement comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent et tous autres matériaux similaires sont interdits.

En limite des zones Agricoles et des zones Naturelles et Forestières délimitées au Document graphique, les clôtures doivent être formées d'un grillage ou d'une palissade bois ajourée (type ganivelle ou similaire), préférentiellement doublés d'une haie constituée d'une ou plusieurs essences végétales locales.

■ Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

■ Panneaux solaires

L'installation de panneaux solaires sera envisagée au cas par cas pour déterminer l'emplacement adéquat (sur les dépendances, la construction ou au sol).

■ Aménagement des abords et plantations

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de demi-tige et de moyenne tige, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

Les matériaux naturels seront utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.

Les jardins entre les clôtures et les constructions devront être largement plantés. D'une manière générale, on limitera au maximum les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre.

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes ;
- il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 Desserte par la voirie

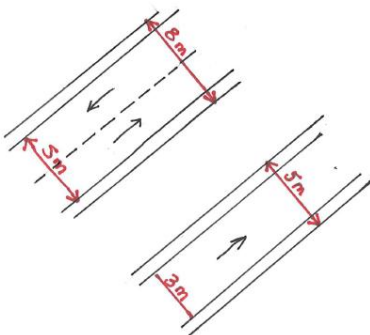
Voirie nouvelle

Les caractéristiques minimales sont :

- voie à double sens : 5,00 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3 mètres minimum pour le changement de direction) et 8 mètres d'emprise,
- voie à sens unique : 3,00 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3 mètres minimum pour le changement de direction) et 5,00 mètres d'emprise.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement concernant une unité foncière d'une surface totale supérieure ou égale à 2 500 m² (permis d'aménager) l'emprise doit intégrer les modes de circulations douces en site propre ou en site partagé.

Schémas de principe :



3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

■ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération (la pluie de référence sera la pluie décennale de 60 mm en 24h). Ces installations pourront comporter une surverse raccordée au réseau pluvial public de la voirie, lorsque celui-ci existe et est en capacité suffisante, lorsque le terrain est situé en amont de la voie. Le débit de fuite de la surverse ne pourra être supérieur au ruissellement naturel existant avant aménagement.

Lorsque l'emprise au sol du bâtiment ne permet pas de réaliser un système d'épandage suffisant, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial de la voirie lorsque celui-ci existe et est en capacité suffisante.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.

■ Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques :

En présence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant les constructions est obligatoire immédiatement,
- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dans un délai de deux ans

Eaux usées autres que domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains jusqu'à la limite du domaine public. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle.

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

NUMERIQUE

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit, en adéquation avec le plan départemental de déploiement du numérique.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

ZONE A URBANISER

Envoyé en préfecture le 27/02/2026

Reçu en préfecture le 27/02/2026

Publié le 27/02/2026

ID : 040-244000691-20260211-2026DELIB35-DE



TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER



REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES A URBANISER AU (qui s'ajoutent aux règles applicables dans toutes les zones)

1) Concernant le paragraphe relatif aux FONCTIONS URBAINES, dans chaque zone urbaine AU

1.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Tout projet sera soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'OAP existante.

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

Conditions particulières relatives aux constructions et installations réversibles :

Les constructions et installations réversibles sont autorisées sous réserve de respecter, dans le cadre de leurs évolutions possibles, les destinations et sous-destinations prévues par le présent règlement.

Conditions particulières pour les zones d'aléa fort « incendie de forêt » :

De manière générale, en zone d'aléa fort « incendie de forêt », l'ajout d'enjeu isolé (à plus de 100 mètres d'une zone d'enjeu existante) sera interdit.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « Aléa feu de forêt « (fort) » :

- les constructions sont admises sous réserve de respecter un recul de 12 mètres minimum par rapport à la zone d'aléa fort, sauf pour les piscines ;
- les opérations d'aménagement, réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches, sont admises sous réserve de disposer d'une bande périmétrale inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et la zone d'aléa fort, comprenant, en dehors des lots, un espace libre collectif (piste) de 6 mètres de large minimum. Cette piste, accessible depuis la voirie publique :
 - o devra permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie ;
 - o garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres ;
 - o pourra être engazonnée et plantée ponctuellement de feuillus peu inflammables et combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
- à l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de moins de 1000 litres, les stockages de produits inflammables, même mobiles, devront être situés à 10 mètres minimum de la zone d'aléa fort;
- toute construction de bâtiment industriel doit être implanté à au moins 20 mètres de la zone d'aléa fort. Cette distance sera portée à 30 mètres pour les ICPE constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion ;
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve :
 - o de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial ;
 - o de réduire la vulnérabilité du risque.

Des règles particulières sont définies pour la prise en compte du risque d'incendie dans la zone 1AUer.

1.2 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Stationnement des vélos

- Modalités de calcul des places de stationnement

Toute construction ou installation devra comporter une aire de stationnement pour les deux roues correspondant aux besoins de ces constructions ou installations.



2) Concernant le paragraphe relatif à la MORPHOLOGIE URBAINE, dans chaque zone urbaine AU

2.1. Dispositions réglementaires - cas général

Les constructions, installations, aménagements et équipements autorisés ne pourront s'implanter à une distance inférieure à 4 m des berges des cours d'eau.

2.2. Cas particuliers

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées aux « Dispositions réglementaires - cas général ».

▪ Implantations différentes

Un recul différent de celui fixé au « 2.1. Dispositions réglementaires - cas général » ci-dessus peut être autorisé en vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

3) Concernant le paragraphe relatif à la DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS, dans chaque zone à urbaniser AU

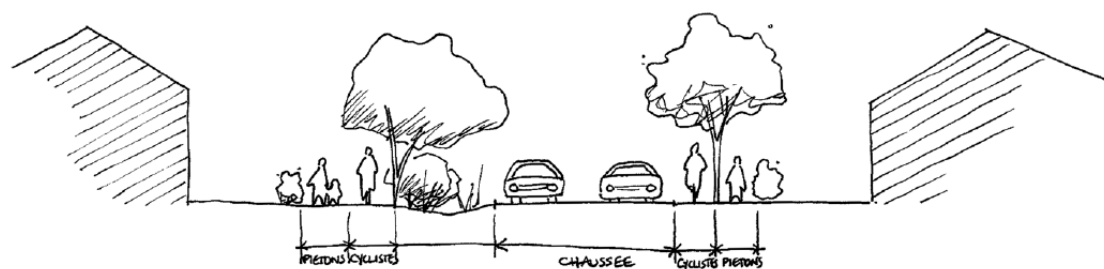
3.1 Desserte par la voirie

Voirie nouvelle

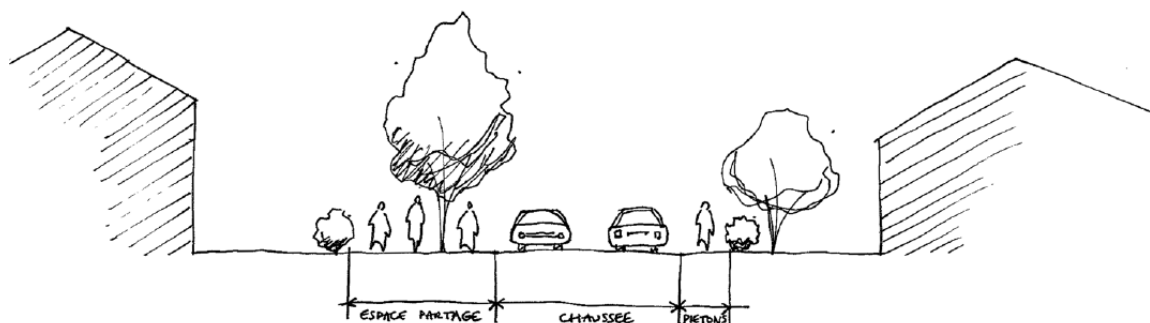
LIAISONS DOUCES

Les liaisons douces doivent être maintenues, renforcée ou aménagées. Elles présenteront une largeur minimale de 3 mètres.

Schémas de principe :



Intégration des modes de circulations douces en site propre.



Intégration des modes de circulations douces en site partagé.

3.2



Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).



ZONE 1AU

La zone 1AU englobe l'ensemble des terrains destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen terme et à vocation principalement d'habitat où s'appliquent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

L'urbanisation se réalisera sous forme d'opérations groupées portant sur une surface minimale de 1 ha ou sur l'ensemble de la zone lorsque la surface « résiduelle » de la zone est inférieure à 1 ha.

Elle comprend un secteur 1AUa qui correspond à des parcelles où les constructions et installations ne sont pas raccordées au réseau collectif d'assainissement. Les sous-secteurs 1 et 2 sont en lien avec l'OAP « Bourg Est » de la commune déléguée d'Arjuzanx.

Elle comprend un secteur 1AUB concernant les communes d'Arengeosse et d'Onesse-Laharie qui correspond à des parcelles dont l'urbanisation est soumise à la réalisation des nouvelles stations d'épuration d'Arengeosse et d'Onesse-Laharie.

1. FONCTIONS URBAINES

1.1 Destinations et sous-destinations des constructions interdites, soumises à conditions particulière et autorisées

Tout projet sera soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'OAP existante.

Les opérations d'aménagement groupées sont autorisées sous réserve qu'elle porte sur une surface minimale de 1 ha ou sur l'ensemble de la zone 1AU lorsque la surface résiduelle est inférieure à 1 hectare.

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLUi-H, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous condition	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement			√
	Hébergement			√
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		√ a	
	Restauration			√
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle			√
	Hébergement hôtelier et touristique			√
	Cinéma			√
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			√
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			√
	Etablissements d'enseignement,			√



	de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			✓
	Equipements sportifs			✓
	Autres équipements recevant du public			✓
Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Destination et sous -destination interdites ■ soumises à condition ■ autorisées ■

Les 5 destinations, elles-mêmes divisées en 20 sous-destinations (articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme), sont définies au sein du lexique (Titre II du présent règlement).

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions ou installations à destination d'artisanat ou de commerce de détail sous réserve de l'application de la législation sur les installations classées, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

1.2 Usages, affectations du sol et activités interdits ou soumis à des conditions particulières

Usage et affectations des sols, activité	Interdits	Soumis à conditions
Affouillements et exhaussements de sols		✓ b
Activités de carrières ou gravières	x	
Dépôts de toute nature	x	
Aménagement de terrain familiaux aménagés pour les gens du voyage ou installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	x	
Stationnement isolé de caravanes	x	
Résidences démontables permettant l'habitat permanent de leur utilisateur	x	
L'aménagement des immeubles existants		✓ c
Garages collectifs abritant des caravanes et résidences mobiles de loisirs	x	

Conditions particulières des usages, affectations et activités :

- b) La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- c) L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent à améliorer les normes de confort.



1.2.2 Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager :

L'espace en pleine terre doit représenter **au moins 20%** de la surface totale de l'unité foncière concernée par le projet.

1.3 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Modalités de calcul des places de stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.

1 - Pour les constructions à usage d'habitation	Il est exigé 1 place par logement de moins de 70 m² de surface de plancher et 2 places par logement de 70 m² de surface de plancher ou plus . En outre pour les groupes d'habitations et pour les immeubles de plus de 5 logements, il est exigé 1 place supplémentaire pour 5 logements . Toutefois, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État.
2 - Pour les constructions à usage de bureau	Il est exigé 1 place pour 25 m² de surface de plancher entamée affectée à cette activité .
3 - Pour les constructions à usage commercial	Il est exigé 1 place par 100 m² de surface de plancher entamée affectée à la vente .
4 - Pour les constructions à usage artisanal	Il est exigé 1 place par 50 m² de surface de plancher entamée .
5 - Pour les hôtels et restaurants	Il est exigé 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel et 1 place pour 10 m² entamée de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de place de stationnement, sans cumuler les deux normes.
6 - Pour les établissements d'enseignement	Il est exigé : - 2 places de stationnement par classe pour les établissements du 1^{er} et 2^{ème} degré , - 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement pour adultes.
7 - Pour les salles de spectacles ou de réunion	Il est exigé 1 place de stationnement pour 5 places d'accueil, et une aire de stationnement pour les deux roues.

Il convient d'arrondir à l'entier supérieur le nombre de stationnements obtenu.



2. MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 Dispositions réglementaires - cas général

Constructions, installations et aménagements

Implantation des constructions et installations	/
Emprise au sol	Elle est inférieure ou égale à 40% de l'unité foncière du projet
Recul (R) par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique	En agglomération, $R \geq 5$ m Le long des cours d'eau, une marge de recul de 5 mètres à partir de la ligne de crête des berges est imposée, sauf installations exigeant la proximité immédiate de l'eau et sous réserve de ne pas porter atteinte aux objectifs de préservation des milieux aquatiques et humides.
Retrait latéral de l'unité foncière (Ls) Retrait fond de l'unité foncière (Lf)	$Ls = 0$ m ou $Ls \geq 3$ m $Lf = 0$ m ou $Lf \geq 3$ m
Espace en pleine terre (EPT)	Il est supérieur ou égal à 20% de l'unité foncière du projet
Hauteur totale (HT)	$HT \leq 11$ m

2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Règles

	Construction neuve et bâti existant en dehors des annexes $\leq 20m^2$ d'emprise au sol
Adaptation au sol	- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. - Les modelages du sol d'assiette seront limités de façon à ce que le niveau fini à l'intérieur de la construction soit au maximum à plus ou moins 0,60 m, par rapport au niveau du terrain naturel. - Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.
Formes architecturales	Le toit sera à 6 pans maximum avec souvent une architecture de pignon.
Aspect extérieur	- Dans le cadre de l'usage de boîtes de transports (containers) affectés à un usage autorisé à l'article 1 du présent règlement écrit de la zone 1AU, l'aspect extérieur brut et métallique devra être traité pour s'apparenter à l'aspect plus traditionnel des constructions existantes aux abords et situées dans la même zone.
Couverture	- Le toit, s'il n'est pas terrasse, aura une pente supérieure à 35% et limitée à 45%. - Les toitures terrasses sont autorisées.



	Construction neuve et bâti existant en dehors des annexes $\leq 20m^2$ d'emprise au sol
	- Les débords de toit seront conséquents (supérieurs à 50 cm). - A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire. - Le matériau de couverture sera de la tuile de terre cuite fortement galbée ou de type tuile de Marseille lorsque la toiture n'est pas terrasse.
Maçonnerie	- Les maçonneries seront enduites. L'utilisation de pierre est possible avec des pierres locales en relation avec le terroir (garluche, brique, etc,...).
Charpente	/
Menuiseries	- Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.
Bardage	
Teintes et couleurs	- On veillera d'une manière générale à rechercher un contraste entre la vêtue (bardage isolant pour mur extérieur) des façades et les ouvertures, intégrant les menuiseries et les occultations en choisissant ce qui sera clair et foncé. - Pour les bois apparents ou en façade : ■ Les bois de charpente seront soit laissés brut traité ou non, soit passés au lait de chaux, soit d'une teinte bois, soit peint en : vert ou rouge basque, brun clair ou foncé, gris clair ou foncé. ■ Pour les fermetures (volets, portes de garage et portes d'entrée) elles seront colorées de façon à assurer un vrai contraste avec la façade, - Les couleurs d'enduits et de menuiseries vives ou non locales sont proscrites.
Agrandissement/extension	/

Dans tous les cas

■ Clôtures

Clôtures existantes :

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Les murs traditionnels en pierre devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

Clôtures nouvelles :

L'implantation de clôtures n'est pas obligatoire.

L'implantation d'une clôture en limite de voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

Pour des raisons de prise en compte du risque d'incendie (uniquement en zone interface de l'aléa fort incendie de forêt), seules sont autorisées les haies et clôtures qui ne sont pas réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive) ou de résineux.

Les clôtures en limite de voie ou emprise publique doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut (muret) en pierre, enduit ou crépis d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, pouvant être surmonté de grilles ou d'un dispositif en clairevoie de type lisse, ajouré à 60% minimum, l'ensemble n'excédant pas 1,5 mètres, ou doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage de teinte neutre (nuance de vert ou teinte métal naturel),
- soit une palissade bois ajourée (type ganivelle ou similaire), doublée ou non d'une haie végétale.

Les murs ou murets d'une hauteur supérieure à celles indiquées ci-dessus sont, toutefois, admis :



- soit en cas de restauration ou de prolongement le long de l'unité foncière et sur une même hauteur d'un mur en pierre existant,
- soit dans un objectif de continuité d'aspect avec les clôtures des terrains environnants.

Les murs et murets non réalisés dans des matériaux traditionnels du pays doivent être enduits ou crépis sur les deux faces.

Pour des raisons de sécurité routière à l'intersection des voies ou au droit des accès, les clôtures opaques peuvent être interdites au-dessus d'une hauteur de 0,50 mètre, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'intersection ou sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de l'accès.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées : -

- soit d'un mur plein en pierre apparente d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un mur bahut (muret) en pierre, enduit ou crépis d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, pouvant être surmonté de grilles, grillages ou autre dispositif en clairevoie de type lisse, ajouré à 60% minimum, l'ensemble n'excédant pas 2 mètres, ou doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'un dispositif occultant type panneaux brises-vue n'excédant pas 2 mètres,
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage ou d'une palissade, n'excédant pas 2 mètres.

A l'alignement comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent et tous autres matériaux similaires sont interdits.

En limite des zones Agricoles et des zones Naturelles et Forestières délimitées au Document graphique, les clôtures doivent être formées d'un grillage ou d'une palissade bois ajourée (type ganivelle ou similaire), préférentiellement doublés d'une haie constituée d'une ou plusieurs essences végétales locales.

■ Bâtiments annexes et vérandas

La véranda doit faire l'objet d'une véritable intégration architecturale sur la construction en évitant autant que possible l'implantation sur la façade visible depuis l'espace public. La véranda reprendra le vocabulaire, les matériaux et les couleurs de la construction. La structure pourra être en bois ou en métal peint.

■ Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

■ Panneaux solaires

L'installation de panneaux solaires sera envisagée au cas par cas pour déterminer l'emplacement adéquat (sur les dépendances, la construction ou au sol).

■ Aménagement des abords et plantations

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

Les matériaux naturels seront utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.

Les jardins entre les clôtures et les constructions devront être largement plantés. D'une manière générale, on limitera au maximum les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre.

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;



- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes ;
- il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 Desserte par la voirie

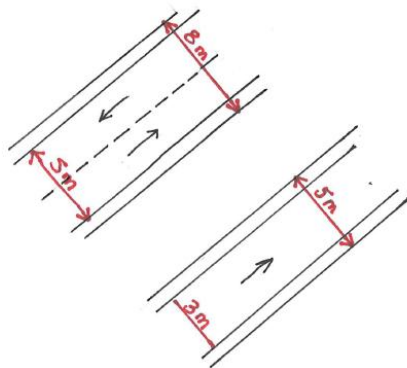
Voirie nouvelle

Les caractéristiques minimales sont :

- voie à double sens : 5,00 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3,00 mètres minimum pour le changement de direction) et 8,00 mètres d'emprise,
- voie à sens unique : 3,00 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3,00 mètres minimum pour le changement de direction) et 5,00 mètres d'emprise.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement concernant une unité foncière d'une surface totale supérieure ou égale à 2 500 m² (lotissements, permis d'aménager) l'emprise doit intégrer les modes de circulations douces en site propre ou en site partagé.

Schémas de principe :



3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

■ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération (la pluie de référence sera la pluie décennale de 60 mm en 24h). Ces installations pourront comporter une surverse raccordée au réseau pluvial public de la voirie, lorsque celui-ci existe et est en capacité suffisante, lorsque le terrain est situé en amont de la voie. Le débit de fuite de la surverse ne pourra être supérieur au ruissellement naturel existant avant aménagement.

Lorsque l'emprise au sol du bâtiment ne permet pas de réaliser un système d'épandage suffisant, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial de la voirie lorsque celui-ci existe et est en capacité suffisante.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.

■ Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques :

En présence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant les constructions est obligatoire immédiatement,
- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dans un délai de deux ans

Eaux usées autres que domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

En secteur 1AUa :

Eaux usées domestiques :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est envisagée doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas de terrain situé en assainissement collectif dans le zonage d'assainissement collectif et en attente d'extension ou de création de réseau (réseau et travaux station d'épuration), le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à permettre un branchement ultérieur au réseau collectif.

En l'absence d'assainissement collectif (terrain situé en assainissement non collectif dans le zonage d'assainissement), les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur un dispositif de traitement non collectif conforme au règlement du service SPANC, et adaptés à la taille et à la nature hydrogéologique du terrain.

En secteur 1AUb :

Eaux usées domestiques :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est envisagé doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Le développement du secteur 1AUb est soumis au début des travaux de mise en conformité de la station d'épuration existante ou de la création d'une nouvelle station d'épuration.

Eaux usées autres que domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains jusqu'à la limite du domaine public. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle.

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

NUMERIQUE

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit, en adéquation avec le plan départemental de déploiement du numérique.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.



3.3 Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).

Lors de la réhabilitation complète d'un immeuble à destination d'habitation de quatre logements et plus, le stockage des déchets doit être prévu :

- Soit dans l'immeuble, dans un local clos,
- Soit sur l'unité foncière, à condition de recevoir un traitement paysager et architectural adéquat.



ZONE 1AUL

La zone 1AUL englobe l'ensemble des terrains à caractère naturel ou agricole destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen terme et à vocation principalement d'hébergement touristique et de loisirs où s'appliquent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1. FONCTIONS URBAINES

1.1 Destinations et sous-destinations des constructions interdites, soumises à conditions particulière et autorisées

Tout projet sera soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'OAP existante.

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLUi-H, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous condition	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		√ a , b	
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		√ c	
	Restauration			√
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle			√
	Hébergement hôtelier et touristique			√
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles			√
	Equipements sportifs			√
	Autres équipements recevant du public			√
Autres activités de	Industrie	x		



secteurs secondaire ou tertiaire	Entrepôt			√
	Bureau			√
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Destination et sous -destination interdites ■ soumises à condition ■ autorisées ■

Les 5 destinations, elles-mêmes divisées en 20 sous-destinations (articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme), sont définies au sein du lexique (Titre II du présent règlement).

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions ou installations à destination de logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des installations implantées dans la zone et à l'unique condition qu'il soit édifié dans le volume du bâtiment dont il permet d'assurer la surveillance.
- Les extensions limitées à 30% de la surface de plancher et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol liées à une construction à usage d'habitation existant dans la zone 1AUL à la date d'approbation du présent PLUi-H.
- Les constructions ou installations à destination d'artisanat ou de commerce de détail dans l'unique cas de la réalisation d'un local commercial.

1.2 Usages, affectations du sol et activités interdits ou soumis à des conditions particulières

Usage et affectations des sols, activité	Interdits	Soumis à conditions
Affouillements et exhaussements de sols		√ d
Activités de carrières ou gravières	x	
Dépôts de toute nature	x	
Aménagement de terrain familiaux aménagés pour les gens du voyage ou installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	x	
Stationnement isolé de caravanes	x	
Résidences démontables permettant l'habitat permanent de leur utilisateur	x	
L'aménagement des immeubles existants		√ e

Conditions particulières des usages, affectations et activités :

- La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- L'aménagement des immeubles existants, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone, et qu'ils visent à améliorer les normes de confort.

1.2.2 Conditions particulières relatives aux continuités écologiques, aux zones humides, à la mise en valeur du patrimoine naturel, bâti et paysager :

L'espace en pleine terre doit représenter **au moins 20%** de la surface totale de l'unité foncière concernée par le projet.



1.3 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Modalités de calcul des places de stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.

1 - Pour les constructions à usage d'habitation	Il est exigé 1 place par logement de moins de 70 m² de surface de plancher et 2 places par logement de 70 m² de surface de plancher ou plus.
2 - Pour les constructions à usage de bureau	Il est exigé 1 place pour 25 m² de surface de plancher entamée affectée à cette activité.
3 - Pour les constructions à usage commercial	Il est exigé 1 place par 100 m² de surface de plancher entamée affectée à la vente.
4 - Pour les constructions à usage d'entrepôt et artisanal	Il est exigé 1 place par 50 m² de surface de plancher entamée.
5 - Pour les hôtels et restaurants	Il est exigé 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel et 1 place pour 10 m² entamée de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de place de stationnement, sans cumuler les deux normes.
6 - Pour les salles de spectacles ou de réunion	Il est exigé 1 place de stationnement pour 5 places d'accueil, et une aire de stationnement pour les deux roues.

Il convient d'arrondir à l'entier supérieur le nombre de stationnements obtenu.

2. MORPHOLOGIE URBAINE

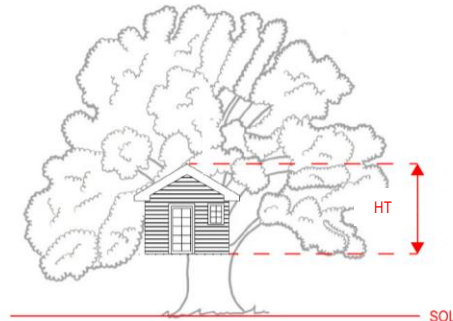
2.1 Dispositions réglementaires - cas général

Constructions, installations et aménagements

Implantation des constructions et installations	/
Emprise au sol	Elle est inférieure ou égale à 60% de l'unité foncière du projet
Recul (R) par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique	En agglomération, $R \geq 3$ m Le long des cours d'eau, une marge de recul de 5 mètres à partir de la ligne de crête des berges est imposée, sauf installations exigeant la proximité immédiate de l'eau et sous réserve de ne pas porter atteinte aux objectifs de préservation des milieux aquatiques et humides.
Retrait latéral de l'unité foncière (Ls) Retrait fond de l'unité foncière (Lf)	$Ls = 0$ m ou $Ls \geq 3$ m $Lf = 0$ m ou $Lf \geq 3$ m
Espace en pleine terre (EPT)	Il est supérieur ou égal à 20% de l'unité foncière du projet

**Hauteur totale (HT)****HT ≤ 9 m**

Concernant les cabanes dans les arbres, leur hauteur HT sera calculée du point le plus haut du toit jusqu'au plancher inclus ; dans ces conditions HT ≤ 5 m (cf. croquis ci-dessous)

Hauteur totale (HT).**2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

Règles

	Restauration d'un bâti recensé au titre de l'inventaire patrimonial (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)	Construction neuve et bâti existant
Adaptation au sol	/	- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. - Les modelages du sol d'assiette seront limités de façon à ce que le niveau fini à l'intérieur de la construction soit au maximum à plus ou moins 0,60 m, par rapport au niveau du terrain naturel. - Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.
Formes architecturales	/	Le toit sera à 6 pans maximum avec souvent une architecture de pignon.
Couverture	- Conserver les pentes de toit d'origine. - Mettre en œuvre des matériaux de couvertures à l'origine de la construction (tuile canal à double rang, non mécanique). - Conserver les débords de toit larges et ne pas installer de bandeaux de rives. - La couleur adaptée est la couleur rouge orangé, sans dessin, unie ou de ton vieilli. - Dans le cas de la réfection de toiture de type tuiles mécaniques de « Marseille », leur remplacement doit être du même type.	- Le toit, s'il n'est pas terrasse, aura une pente entre 35 et 45 %. - Les toitures terrasses sont autorisées. - A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire. - Le matériau de couverture sera de la tuile de terre cuite fortement galbée ou de type tuile de Marseille lorsque la toiture n'est pas terrasse.
Maçonnerie	- Conserver tous les éléments en place qui sont en bon état. - Conserver toutes les modénatures en place.	- Les maçonneries seront enduites. - L'utilisation de pierre est possible avec des pierres locales en relation



	Restauration d'un bâti recensé au titre de l'inventaire patrimonial (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)	Construction neuve et bâti existant
	- Restaurer les parties maçonnées avec des matériaux de même nature que ceux employés à l'origine. - Enduire les maçonneries non destinées à rester apparentes : pierraille, briques non assisées... - Les baguettes d'angles sont à proscrire.	avec le terroir (garluche, brique, etc, ...).
Charpente	- Ne pas modifier les systèmes d'assemblage en place. - Ne changer que les bois défectueux par des pièces de bois de même section que celles existantes.	/
Menuiseries	- Les fenêtres de toit sont à éviter : leur dimensionnement et leur situation doivent être pensées de façon à limiter leur impact négatif. - Les contrevents seront conservés, restaurés ou bien refaits selon le modèle en place en réutilisant les ferrures.	- Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.
Bardage	- Remplacer les planches par des planches de même largeur et mettre en place dans le même sens que celles d'origine.	
Teintes et couleurs	- Couleurs des bois et des enduits : il reste souvent des traces de ces teintes sur des parties abritées du bâtiment : s'en inspirer pour la restauration (Pans de bois passés au lait de chaux, volets et menuiseries dans les tons de gris, gris bleu, gris vert, rouge ou vert basques. Les enduits sont souvent recouverts d'un badigeon de chaux blanche, ocre jaune, ...). - Ne pas mettre en œuvre des couleurs vives. - La teinte des tuiles neuves sera dans les tons de rouge orangé, mélangé, sans dessin. - Les mélanges de sable donnant des aspects et textures traditionnelles sont eux aussi à privilégier.	- Les couleurs d'enduits et de menuiseries vives ou non locales sont proscrites.
Agrandissement/extension	- Les extensions situées en façade principale sont proscrites. - L'extension (hors façade principale) se fera par une forme simple : carrée ou rectangulaire et ne sera en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine. - Le toit de l'extension sera dans le prolongement du toit existant.	/



Dans tous les cas

■ Clôtures

Clôtures existantes :

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Les murs traditionnels en pierre devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

Clôtures nouvelles :

L'implantation de clôtures n'est pas obligatoire.

L'implantation d'une clôture en limite de voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

Pour des raisons de prise en compte du risque d'incendie (uniquement en zone interface de l'aléa fort incendie de forêt), seules sont autorisées les haies et clôtures qui ne sont pas réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive) ou de résineux.

Les clôtures en limite de voie ou emprise publique doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut (muret) en pierre, enduit ou crépis d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, pouvant être surmonté de grilles ou d'un dispositif en clairevoie de type lisse, ajouré à 60% minimum, l'ensemble n'excédant pas 1,5 mètres, ou doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage de teinte neutre (nuance de vert ou teinte métal naturel),
- soit une palissade bois ajourée (type ganivelle ou similaire), doublée ou non d'une haie végétale.

Les murs ou murets d'une hauteur supérieure à celles indiquées ci-dessus sont, toutefois, admis :

- soit en cas de restauration ou de prolongement le long de l'unité foncière et sur une même hauteur d'un mur en pierre existant,
- soit dans un objectif de continuité d'aspect avec les clôtures des terrains environnants.

Les murs et murets non réalisés dans des matériaux traditionnels du pays doivent être enduits ou crépis sur les deux faces.

Pour des raisons de sécurité routière à l'intersection des voies ou au droit des accès, les clôtures opaques peuvent être interdites au-dessus d'une hauteur de 0,50 mètre, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'intersection ou sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de l'accès.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées : -

- soit d'un mur plein en pierre apparente d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un mur bahut (muret) en pierre, enduit ou crépis d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, pouvant être surmonté de grilles, grillages ou autre dispositif en clairevoie de type lisse, ajouré à 60% minimum, l'ensemble n'excédant pas 2 mètres, , ou doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'un dispositif occultant type panneaux brises-vue n'excédant pas 2 mètres,
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage ou d'une palissade, n'excédant pas 2 mètres.

A l'alignement comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent et tous autres matériaux similaires sont interdits.

En limite des zones Agricoles et des zones Naturelles et Forestières délimitées au Document graphique, les clôtures doivent être formées d'un grillage ou d'une palissade bois ajourée (type ganivelle ou similaire), préférentiellement doublés d'une haie constituée d'une ou plusieurs essences végétales locales.



■ Bâtiments annexes et vérandas

La véranda doit faire l'objet d'une véritable intégration architecturale sur la construction en évitant autant que possible l'implantation sur la façade visible depuis l'espace public. La véranda reprendra le vocabulaire, les matériaux et les couleurs de la construction. La structure pourra être en bois ou en métal peint.

■ Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

■ Panneaux solaires

L'installation de panneaux solaires sera envisagée au cas par cas pour déterminer l'emplacement adéquat (sur les dépendances, la construction ou au sol).

■ Aménagement des abords et plantations

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de demi-tige et de moyenne tige, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

Les matériaux naturels seront utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.

Les jardins entre les clôtures et les constructions devront être largement plantés. D'une manière générale, on limitera au maximum les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre.

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes ;
- il comprend un espace d'agrément d'un seul tenant ouvert aux usagers de l'opération.

Le traitement des espaces affectés au projet doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 Desserte par la voirie

Voirie nouvelle

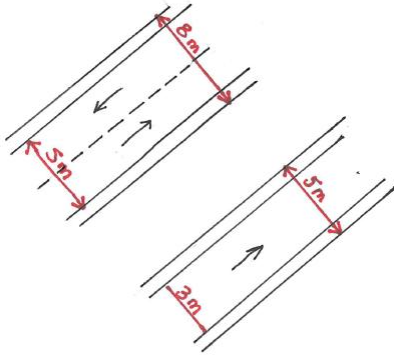
Les caractéristiques minimales sont :

- voie à double sens : 5,00 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3,00 mètres minimum pour le changement de direction) et 8,00 mètres d'emprise,
- voie à sens unique : 3,00 mètres de chaussée (rayon intérieur de giration de 3,00 mètres minimum pour le changement de direction) et 5,00 mètres d'emprise.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement concernant une unité foncière d'une surface totale supérieure ou égale à 2 500 m² (lotissements, permis d'aménager) l'emprise doit intégrer les modes de circulations douces en site propre ou en site partagé.



Schémas de principe :



3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

■ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération (la pluie de référence sera la pluie décennale de 60 mm en 24h). Ces installations pourront comporter une surverse raccordée au réseau pluvial public de la voirie, lorsque celui-ci existe et est en capacité suffisante, lorsque le terrain est situé en amont de la voie. Le débit de fuite de la surverse ne pourra être supérieur au ruissellement naturel existant avant aménagement.

Lorsque l'emprise au sol du bâtiment ne permet pas de réaliser un système d'épandage suffisant, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial de la voirie lorsque celui-ci existe et est en capacité suffisante.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.

■ Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques :

En présence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant les constructions est obligatoire immédiatement,
- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dans un délai de deux ans

Eaux usées autres que domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains jusqu'à la limite du domaine public. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle.

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.



NUMERIQUE

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit, en adéquation avec le plan départemental de déploiement du numérique.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

3.3 Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).



ZONE 1AUer

La zone 1AUer englobe l'ensemble des terrains à caractère naturel, agricole ou sylvicole, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen terme et à vocation principalement de production d'énergie renouvelable où s'appliquent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

1. FONCTIONS URBAINES

1.1 Destinations et sous-destinations des constructions interdites, soumises à conditions particulière et autorisées

Tout projet sera soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'OAP existante.

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLUi-H, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous condition	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement	x		
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			√
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		



Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Destination et sous -destination interdites ■ soumises à condition ■ autorisées ■

Les 5 destinations, elles-mêmes divisées en 20 sous-destinations (articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme), sont définies au sein du lexique (Titre II du présent règlement).

1.2 Usages, affectations du sol et activités interdits ou soumis à des conditions particulières

Usage et affectations des sols, activité	Interdits	Soumis à conditions
Affouillements et exhaussements de sols		√ a
Activités de carrières ou gravières	x	
Dépôts de toute nature	x	
Aménagement de terrain familiaux aménagés pour les gens du voyage ou installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	x	
Stationnement isolé de caravanes	x	
Résidences démontables permettant l'habitat permanent de leur utilisateur	x	
Garages collectifs abritant des caravanes ou des résidences mobiles de loisirs	x	

Conditions particulières des usages, affectations et activités :

- a) La modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à :
- L'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres,
 - L'implantation des structures nécessaires à la création des champs photovoltaïques.

1.3 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Modalités de calcul des places de stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.



2. MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 Dispositions réglementaires - cas général

Constructions, installations et aménagements

Implantation des constructions et installations	/
Emprise au sol	Non réglementé
Recul (R) par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique	$R \geq 5 \text{ m}$ Le long des cours d'eau, une marge de recul de 5 mètres à partir de la ligne de crête des berges est imposée, sauf installations exigeant la proximité immédiate de l'eau et sous réserve de ne pas porter atteinte aux objectifs de préservation des milieux aquatiques et humides.
Retrait latéral de l'unité foncière (Ls) Retrait fond de l'unité foncière (Lf)	$L_f \text{ et } L_s \geq 3 \text{ m}$
Espace en pleine terre (EPT)	Non réglementé
Hauteur totale (HT)	Non réglementé

2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

■ Clôtures

Les clôtures seront à l'alignement des voies et espaces publics. Elles devront être composées de telle sorte qu'elles s'intègrent aux contextes environnemental et paysager.

Une bande à la terre de 6 m sans végétation, entre la clôture d'enceinte et la bande circulaire doit être mise en œuvre. Cette clôture d'enceinte de l'installation doit être positionnée à 30 m minimum des peuplements forestiers.

Conformément à l'article 23 du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies (RIPFCI), pour les installations clôturées, un portail d'accès d'une largeur minimale de 7 mètres doit être prévu au minimum tous les 500 m de clôture.

■ Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

■ Aménagement des abords et plantations

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres de demi-tige et de moyenne tige, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en

tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

Les matériaux naturels seront utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.

D'une manière générale, on limitera au maximum les revêtements imperméables sur rue comme en limites séparatives.

Le traitement des espaces affectés au projet et ses interfaces avec le contexte environnant devront être soignés. Suivant le contexte, la gestion des eaux pluviales en surface, sous formes de noues ou de fossés paysagés doit être privilégiée.

Le débroussaillage, obligation légale, est à réaliser dès 50 m à compter du bord extérieur de la clôture. Le débroussaillage régulier du sol et des infrastructures de l'installation devra être respecté, notamment la mise à nu de la bande à la terre, pour limiter la propagation du feu au sein des installations.

3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

- Accès DFCI

Les accès DFCI principaux doivent être préservés et non inclus dans les zones clôturées.

Dans la mesure du possible, les accès DFCI secondaires doivent également être préservés sinon ils doivent être compensés.

Des voies de circulation internes doivent être prévues, notamment une voie en périphérie interne.

Une bande circulaire de 6 m de large doit être prévue à l'extérieur de l'enceinte avec un caractère circulaire par tout temps (fossé d'assainissement si nécessaire)

- Points d'eau DFCI

Les points d'alimentation en eau doivent être préservés, sinon ils doivent être compensés et accessibles depuis l'extérieur du parc. L'implantation de points d'eau propres au site doit également être mise en œuvre.



ZONE 2AU

La zone 2AU englobe l'ensemble des terrains à caractère naturel ou agricole fermés à l'urbanisation à vocation principalement d'habitat, urbanisables à long terme.

Ces zones et secteurs seront ouverts à l'urbanisation lors d'une modification ou d'une mise en compatibilité du PLUi-H

1. FONCTIONS URBAINES

1.1 Destinations et sous-destinations des constructions interdites, soumises à conditions particulière et autorisées

Tout projet sera soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'OAP existante.

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLUi-H, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous condition	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement	x		√
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		



Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Destination et sous-destination interdites ■ soumises à condition ■ autorisées ■

Les 5 destinations, elles-mêmes divisées en 20 sous-destinations (articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme), sont définies au sein du lexique (Titre II du présent règlement).

1.2 Usages, affectations du sol et activités interdits ou soumis à des conditions particulières

Usage et affectations des sols, activité	Interdits	Soumis à conditions
Affouillements et exhaussements de sols	x	
Activités de carrières ou gravières	x	
Dépôts de toute nature	x	
Aménagement de terrain familiaux aménagés pour les gens du voyage ou installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	x	
Stationnement isolé de caravanes	x	
Résidences démontables permettant l'habitat permanent de leur utilisateur	x	
L'aménagement des immeubles existants	x	
Garages collectifs abritant des caravanes et résidences mobiles de loisirs	x	

1.3 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Modalités de calcul des places de stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.



2. MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 Dispositions réglementaires - cas général

Constructions, installations et aménagements

Implantation des constructions et installations	/
Emprise au sol	/
Recul (R) par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique	Le long des cours d'eau, une marge de recul de 5 mètres à partir de la ligne de crête des berges est imposée, sauf installations exigeant la proximité immédiate de l'eau et sous réserve de ne pas porter atteinte aux objectifs de préservation des milieux aquatiques et humides.
Retrait latéral de l'unité foncière (Ls) Retrait fond de l'unité foncière (Lf)	/
Espace en pleine terre (EPT)	/
Hauteur totale (HT)	La hauteur HT est limitée à 3,00 m.

2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

■ Clôtures

Clôtures existantes :

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Les murs traditionnels en pierre devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

Clôtures nouvelles :

L'implantation de clôtures n'est pas obligatoire.

L'implantation d'une clôture en limite de voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

Pour des raisons de prise en compte du risque d'incendie (uniquement en zone interface de l'aléa fort incendie de forêt), seules sont autorisées les haies et clôtures qui ne sont pas réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive) ou de résineux.



Les clôtures en limite de voie ou emprise publique doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut (muret) en pierre, enduit ou crépis d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, pouvant être surmonté de grilles ou d'un dispositif en clairevoie de type lisse, ajouré à 60% minimum, l'ensemble n'excédant pas 1,5 mètres, ou doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage de teinte neutre (nuance de vert ou teinte métal naturel),
- soit une palissade bois ajourée (type ganivelle ou similaire), doublée ou non d'une haie végétale.

Les murs ou murets d'une hauteur supérieure à celles indiquées ci-dessus sont, toutefois, admis :

- soit en cas de restauration ou de prolongement le long de l'unité foncière et sur une même hauteur d'un mur en pierre existant,
- soit dans un objectif de continuité d'aspect avec les clôtures des terrains environnants.

Les murs et murets non réalisés dans des matériaux traditionnels du pays doivent être enduits ou crépis sur les deux faces.

Pour des raisons de sécurité routière à l'intersection des voies ou au droit des accès, les clôtures opaques peuvent être interdites au-dessus d'une hauteur de 0,50 mètre, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'intersection ou sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de l'accès.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées : -

- soit d'un mur plein en pierre apparente d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un mur bahut (muret) en pierre, enduit ou crépis d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, pouvant être surmonté de grilles, grillages ou autre dispositif en clairevoie de type lisse, ajouré à 60% minimum, l'ensemble n'excédant pas 2 mètres, , ou doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'un dispositif occultant type panneaux brises-vue n'excédant pas 2 mètres,
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage ou d'une palissade, n'excédant pas 2 mètres.

A l'alignement comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent et tous autres matériaux similaires sont interdits.

En limite des zones Agricoles et des zones Naturelles et Forestières délimitées au Document graphique, les clôtures doivent être formées d'un grillage ou d'une palissade bois ajourée (type ganivelle ou similaire), préférentiellement doublés d'une haie constituée d'une ou plusieurs essences végétales locales.

- Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

- Panneaux solaires

L'installation de panneaux solaires sera envisagée au cas par cas pour déterminer l'emplacement adéquat (sur les dépendances, la construction ou au sol).

3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 Desserte par la voirie

Voirie nouvelle

Non réglementé

3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique



EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

■ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération (la pluie de référence sera la pluie décennale de 60 mm en 24h). Ces installations pourront comporter une surverse raccordée au réseau pluvial public de la voirie, lorsque celui-ci existe et est en capacité suffisante, lorsque le terrain est situé en amont de la voie. Le débit de fuite de la surverse ne pourra être supérieur au ruissellement naturel existant avant aménagement.

Lorsque l'emprise au sol du bâtiment ne permet pas de réaliser un système d'épandage suffisant, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial de la voirie lorsque celui-ci existe et est en capacité suffisante.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.

■ Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques :

En présence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- Le raccordement des terrains supportant les constructions est obligatoire immédiatement,
- Le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dans un délai de deux ans

Eaux usées autres que domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains jusqu'à la limite du domaine public. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle.

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

NUMERIQUE

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit, en adéquation avec le plan départemental de déploiement du numérique.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

3.3 Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).



ZONE 2AUt

La zone 2AUt englobe l'ensemble des terrains à caractère naturel ou agricole fermés à l'urbanisation, à vocation principalement d'hébergement touristique et de loisirs lié au site d'Arjuzanx, urbanisables à long terme.

La zone 2AUt comprend **un secteur 2AUtn** : secteur naturel, lié au site d'Arjuzanx, à vocation d'hébergement touristique, défini aux abords de Menjuc.

Ces zones et secteurs seront ouverts à l'urbanisation lors d'une modification ou d'une mise en compatibilité du PLUi-H

1. FONCTIONS URBAINES

1.1 Destinations et sous-destinations des constructions interdites, soumises à conditions particulière et autorisées

Tout projet sera soumis à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'OAP existante.

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLUi-H, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous condition	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement	x		
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration			√
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique			√
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			√
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		



Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Destination et sous -destination interdites ■ soumises à condition ■ autorisées ■

Les 5 destinations, elles-mêmes divisées en 20 sous-destinations (articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme), sont définies au sein du lexique (Titre II du présent règlement).

1.2 Usages, affectations du sol et activités interdits ou soumis à des conditions particulières

Usage et affectations des sols, activité	Interdits	Soumis à conditions
Affouillements et exhaussements de sols	x	
Activités de carrières ou gravières	x	
Dépôts de toute nature	x	
Aménagement de terrain familiaux aménagés pour les gens du voyage ou installation de résidences mobiles constituant leur habitat permanent	x	
Aménagement de terrain pour la pratique de sport ou loisirs motorisés	x	
Stationnement isolé de caravanes	x	
Résidences démontables permettant l'habitat permanent de leur utilisateur	x	
L'aménagement des immeubles existants	x	
Garages collectifs abritant des caravanes et résidences mobiles de loisirs	x	

1.3 Conditions de réalisation des aires de stationnement

Modalités de calcul des places de stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation. Les accès sur les voies publiques des emplacements de stationnement devront être regroupés, dans la mesure du possible.

2. MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 Dispositions réglementaires - cas général

Constructions, installations et aménagements



Implantation des constructions et installations	/
Emprise au sol	/
Recul (R) par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique	Le long des cours d'eau, une marge de recul de 5 mètres à partir de la ligne de crête des berges est imposée, sauf installations exigeant la proximité immédiate de l'eau et sous réserve de ne pas porter atteinte aux objectifs de préservation des milieux aquatiques et humides.
Retrait latéral de l'unité foncière (Ls) Retrait fond de l'unité foncière (Lf)	/
Espace en pleine terre (EPT)	/
Hauteur totale (HT)	La hauteur HT est limitée à 3,00 m.

2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

■ Clôtures

Clôtures existantes :

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Les murs traditionnels en pierre devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

Clôtures nouvelles :

L'implantation de clôtures n'est pas obligatoire.

L'implantation d'une clôture en limite de voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

Pour des raisons de prise en compte du risque d'incendie (uniquement en zone interface de l'aléa fort incendie de forêt), seules sont autorisées les haies et clôtures qui ne sont pas réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive) ou de résineux.

Les clôtures en limite de voie ou emprise publique doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut (muret) en pierre, enduit ou crépis d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, pouvant être surmonté de grilles ou d'un dispositif en clairevoie de type lisse, ajouré à 60% minimum, l'ensemble n'excédant pas 1,5 mètres, ou doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage de teinte neutre (nuance de vert ou teinte métal naturel),
- soit une palissade bois ajourée (type ganivelle ou similaire), doublée ou non d'une haie végétale.

Les murs ou murets d'une hauteur supérieure à celles indiquées ci-dessus sont, toutefois, admis :

- soit en cas de restauration ou de prolongement le long de l'unité foncière et sur une même hauteur d'un mur en pierre existant,
- soit dans un objectif de continuité d'aspect avec les clôtures des terrains environnants.

Les murs et murets non réalisés dans des matériaux traditionnels du pays doivent être enduits ou crépis sur les deux faces.



Pour des raisons de sécurité routière à l'intersection des voies ou au droit des accès, les clôtures opaques peuvent être interdites au-dessus d'une hauteur de 0,50 mètre, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'intersection ou sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de l'accès.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées : -

- soit d'un mur plein en pierre apparente d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un mur bahut (muret) en pierre, enduit ou crépis d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, pouvant être surmonté de grilles, grillages ou autre dispositif en clairevoie de type lisse, ajouré à 60% minimum, l'ensemble n'excédant pas 2 mètres, ou doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'un dispositif occultant type panneaux brises-vue n'excédant pas 2 mètres,
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage ou d'une palissade, n'excédant pas 2 mètres.

A l'alignement comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent et tous autres matériaux similaires sont interdits.

En limite des zones Agricoles et des zones Naturelles et Forestières délimitées au Document graphique, les clôtures doivent être formées d'un grillage ou d'une palissade bois ajourée (type ganivelle ou similaire), préférentiellement doublés d'une haie constituée d'une ou plusieurs essences végétales locales.

■ Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

■ Panneaux solaires

L'installation de panneaux solaires sera envisagée au cas par cas pour déterminer l'emplacement adéquat (sur les dépendances, la construction ou au sol).

3. DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 Desserte par la voirie

Voirie nouvelle

Non réglementé

3.2 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

ASSAINISSEMENT

■ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération (la pluie de référence sera la pluie décennale de 60 mm en 24h). Ces installations pourront comporter une surverse raccordée au réseau pluvial public de la voirie, lorsque celui-ci existe et est en capacité suffisante, lorsque le terrain est situé en amont de la voie. Le débit de fuite de la surverse ne pourra être supérieur au ruissellement naturel existant avant aménagement.

Lorsque l'emprise au sol du bâtiment ne permet pas de réaliser un système d'épandage suffisant, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial de la voirie lorsque celui-ci existe et est en capacité suffisante.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.



■ Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux usées domestiques :

En présence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- le raccordement des terrains supportant les constructions est obligatoire immédiatement,
- le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dans un délai de deux ans

Eaux usées autres que domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains jusqu'à la limite du domaine public. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle.

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

NUMERIQUE

Toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit, en adéquation avec le plan départemental de déploiement du numérique.

La création, l'extension et les renforcements des réseaux ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain.

3.3 Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).



TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES



REGLES COMMUNES A L'ENSEMBLE DES ZONES AGRICOLES A ET NATURELLES N

(Qui s'ajoutent aux règles applicables dans toutes les zones)

1) Concernant le paragraphe relatif aux FONCTIONS URBAINES, dans les zones agricole A et naturelle N

1.1 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Conditions particulières pour les zones d'aléa fort « incendie de forêt » :

De manière générale, en zone d'aléa fort « incendie de forêt », l'ajout d'enjeu isolé (à plus de 100 mètres d'une zone d'enjeu existante) sera interdit.

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention « Aléa feu de forêt » (fort) :

- Les constructions sont admises sous réserve de respecter un recul de 12 mètres minimum par rapport à la zone d'aléa fort, sauf pour les piscines ;
- Les opérations d'aménagement, réalisées sur l'ensemble de la zone ou par tranches, sont admises sous réserve de disposer d'une bande périmétrale inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et la zone d'aléa fort, comprenant, en dehors des lots, un espace libre collectif (piste) de 6 mètres de large minimum. Cette piste, accessible depuis la voirie publique :
 - o devra permettre la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie ;
 - o garantir un accès au massif forestier tous les 500 mètres ;
 - o pourra être engazonnée et plantée ponctuellement de feuillus peu inflammables et combustibles, sans que ces plantations ne gênent la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.
- À l'exception des cuves enterrées et des réserves mobiles de moins de 1000 litres, les stockages de produits inflammables, même mobiles, devront être situés à 10 mètres minimum de la zone d'aléa fort ;
- Toute construction de bâtiment industriel doit être implanté à au moins 20 mètres de la zone d'aléa fort. Cette distance sera portée à 30 mètres pour les ICPE constituant un risque particulier d'incendie ou d'explosion ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve :
 - o de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial ;
 - o de réduire la vulnérabilité du risque.

Les changements de destination ne seront admis que si le respect des prescriptions relatives à la prise en compte du risque d'incendie de forêt est assuré.

1.2 Conditions de réalisation des aires de stationnement

▪ Modalités de calcul des places de stationnement

Il est ainsi exigé :

1 - Pour les constructions neuves et issues d'un changement de destination à usage d'habitation	1 place par logement créé
2- Pour les constructions issues d'un changement de destination à usage d'artisanat d'art, de bureau ou d'activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle	1 place pour 25 m² de surface de plancher entamée affectée à cette activité
3 - Pour les constructions neuves à vocation de commerce	1 place pour 40 m² de surface de plancher entamée affectée à cette activité



ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

4 - Pour les constructions neuves à vocation d'hébergement hôtelier ou touristique et/ou de restauration	1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel et 1 place pour 10 m² entamée de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de place de stationnement, sans cumuler les deux normes
5 - Pour les constructions neuves à vocation d'habitation légère de loisirs et de camping	1 place par emplacement affecté à cette activité
6- Pour les constructions neuves à vocation d'aire d'accueil des gens du voyage	2 places par emplacement affecté à cette activité

Il convient d'arrondir à l'entier supérieur le nombre de stationnements obtenu.

2) Concernant le paragraphe relatif à la MORPHOLOGIE URBAINE, dans les zones agricole A et naturelle N

2.1. Dispositions réglementaires - cas général

Les constructions, installations, aménagements et équipements autorisés ne pourront s'implanter à une distance inférieure à 10 m des berges des cours d'eau.

2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

Règles

- Bâtiments annexes et vérandas

Les bâtiments annexes et dépendances des habitations, tels que garages, abris ou remises devront être traités avec le même soin et dans le même esprit que la construction principale, et sont soumis aux mêmes règles de matériaux, de volumétrie et d'aspect que les constructions principales.

La véranda doit faire l'objet d'une véritable intégration architecturale sur la construction en évitant autant que possible l'implantation sur la façade visible depuis l'espace public. La véranda reprendra le vocabulaire, les matériaux et les couleurs de la construction. La structure pourra être en bois ou en métal peint.

Les abris aspect métallique ou plastique ou d'aspect précaire sont interdits.

- Affouillements et exhaussements du sol naturel

Dès lors qu'ils sont autorisés, les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être limités et traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

- Panneaux solaires

L'installation de panneaux solaires sera envisagée au cas par cas pour déterminer l'emplacement adéquat (sur les dépendances, la construction ou au sol).

- Aménagement des abords et plantations

Les aires de stationnement supérieures ou égales à 10 places ne doivent pas être traitées d'un seul tenant, sans création de séquences plantées en pleine terre permettant d'en limiter l'impact visuel. Sans compromettre, le cas échéant, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales réglementairement exigés, ces séquences seront notamment composées d'arbres, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes. Ces aires doivent s'appuyer sur les caractéristiques du projet et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la topographie, des masses végétales existantes ou à créer, etc.

Les matériaux naturels seront utilisés de façon préférentielle pour les revêtements de sols.



3) Concernant le paragraphe relatif à la **DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS**, dans les zones agricole A et naturelle N

3.1 Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert une desserte en eau potable doit être alimentée par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette, et être équipée d'un dispositif anti-retour d'eau.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut être assurée par un point d'eau, dans des conditions fixées par la réglementation en vigueur.

ASSAINISSEMENT

■ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales doivent être stockées et infiltrées sur le terrain d'assiette de l'opération (la pluie de référence sera la pluie décennale de 60 mm en 24h). Ces installations pourront comporter une surverse raccordée au réseau pluvial public de la voirie, lorsque celui-ci existe et est en capacité suffisante, lorsque le terrain est situé en amont de la voie. Le débit de fuite de la surverse ne pourra être supérieur au ruissellement naturel existant avant aménagement.

Lorsque l'emprise au sol du bâtiment ne permet pas de réaliser un système d'épandage suffisant, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public pluvial de la voirie lorsque celui-ci existe et est en capacité suffisante.

Les eaux pluviales ne doivent pas être rejetées au réseau de collecte des eaux usées.

Les ouvrages destinés à la retenue des eaux pourront être réalisés sous forme de noues paysagères.

■ Eaux usées :

Tout terrain sur lequel une occupation ou utilisation du sol est susceptible d'évacuer des eaux résiduelles doit être raccordé au réseau public d'assainissement, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas de terrain en attente d'extension ou de création de réseau, le dispositif d'assainissement non collectif devra être conçu de façon à permettre un branchement ultérieur au réseau collectif.

En l'absence d'assainissement collectif (terrain situé en assainissement non collectif par le schéma directeur d'assainissement ou, à titre provisoire, terrain situé en zone d'assainissement collectif mais en attente d'extension ou de création du réseau), les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur un dispositif de traitement non collectif conforme au règlement du service SPANC, et adaptés à la taille et à la nature hydrogéologique du terrain.

Eaux usées domestiques :

En présence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées :

- Le raccordement des terrains supportant les constructions est obligatoire immédiatement,
- Le raccordement des terrains supportant des constructions existantes au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dans un délai de deux ans

Si le secteur n'est pas desservi par un réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les terrains doivent être assainis par un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux usées autres que domestiques :

Tout déversement d'effluents agricoles ou d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION – ECLAIRAGE PUBLIC

Les réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, câble, fibre optique, éclairage public, etc...) doivent être souterrains jusqu'à la limite du domaine public. Cette disposition est obligatoire pour toute opération nouvelle.



ZONES AGRICOLE ET NATURELLE

Toute construction nouvelle qui requiert une desserte en électricité doit être alimentée dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution, située au droit du terrain d'assiette.

3.2 Collecte des déchets

Les lieux destinés au stockage des déchets sont situés et dimensionnés pour assurer la bonne gestion des conteneurs. Ils doivent être facilement accessibles depuis la voie ou l'emprise publique. Les locaux indépendants de stockage des déchets doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif en harmonie avec les constructions principales (muret, panneau à claire-voie, haie compacte...).



ZONE A

La zone A englobe l'ensemble des terrains peu équipés supportant une activité agricole qu'il convient de protéger pour garantir l'avenir des exploitations agricoles, en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

La zone A comprend un secteur spécifique :

- **Secteur Ap** : secteur concerné par le gagnage des grues cendrées dans lequel sont interdites les installations agrivoltaïques (article L111-27 du Code de l'Urbanisme) et les ombrières agricoles supportant des panneaux photovoltaïques (article L111-28 du Code de l'Urbanisme).

1. FONCTIONS URBAINES

2. FONCTIONS URBAINES

1.1 Destinations et sous-destinations des constructions interdites, soumises à conditions particulière et autorisées

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLUi-H, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

En secteur Ap, sont interdites les installations agrivoltaïques (L111-27) et les ombrières à usage agricole supportant des panneaux (L111-28).

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous condition	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Ap (cf description)	√ a,b,c	
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		√ d, e, f	
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle		√ f	
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			√ g
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
	Industrie	x		
Autres activités de secteurs secondaire	Entrepôt	x		



ou tertiaire	Bureau		✓ f	
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Destination et sous-destination interdites ■ soumises à condition ■ autorisées ■

Les 5 destinations, elles-mêmes divisées en 20 sous-destinations (articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme), sont définies au sein du lexique (Titre II du présent règlement).

L'affectation des annexes en pièces habitables est interdite excepté pour les constructions identifiées (changements de destination).

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Les maisons d'habitation peuvent être autorisées si l'exploitation agricole nécessite la présence rapprochée et permanente de l'exploitant.
- Les constructions ou installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées et les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles
- Les abris destinés aux animaux aptes à entretenir les milieux naturels. Ces abris ne générant pas de surface de plancher (non clos), à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 20m² par unité foncière.
- L'extension de bâtiments d'habitation existants, sans création de nouveau logement. Cette extension est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLUi-H. Elle peut être portée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m². Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi-H.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi-H pourront être autorisées. Une annexe de 40 m² d'emprise au sol totale (hors piscine) est autorisée tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLUi-H. L'emprise au sol des piscines est limitée à 70 m² incluant le bassin et les margelles.
L'annexe et la piscine doivent être édifiées dans un rayon de 30 m maximum par rapport au bâtiment principal à usage d'habitation, en intégrant dans sa conception le risque feu de forêt.
- Le changement de destination à **vocation de logement, d'artisanat d'art, de bureau et d'activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle**, des constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors que ces locaux ne nuisent pas à la pratique agricole.

1.2 Usages, affectations du sol et activités interdits ou soumis à des conditions particulières

3. MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 Dispositions réglementaires - cas général

Les constructions, installations, aménagements et équipements autorisés devront respecter les règles suivantes :

Emprise au sol	L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante est limitée à 40 m ² d'emprise au sol hors piscine tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLUi-H. L'emprise au sol des piscines est limitée à 70 m ² incluant le bassin et les margelles. Non réglementé dans les autres cas.
Recul (R) par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique	Le long de la A63, un recul de 100 m par rapport à l'axe est imposé hormis pour le bâti agricole qui n'est pas à destination d'habitation En agglomération, R ≥ 10 m et hors agglomération R ≥ 5 m Pour les installations agrivoltaïques et ombrières agricoles supportant des panneaux, le recul sera à minima de : 100m des voies et emprises publiques. Ces installations devront également respecter un recul de 100m des limites des zones Urbaines et A Urbaniser (dont zones UY et 1AUy mais hors zones UEr et 1AUer), 100m des limites des secteurs Nai (airials), 100m des habitations en zones A et N. Toutefois, selon la situation (topographie, présence de boisements protégés), cette distance de 100 m pourra être réduite.



	Le long des cours d'eau, une marge de recul de 10 mètres à partir de la ligne de crête des berges est imposée, sauf installations exigeant la proximité immédiate de l'eau et sous réserve de ne pas porter atteinte aux objectifs de préservation des milieux aquatiques et humides. Pour les installations agrivoltaïques et ombrières agricoles supportant des panneaux, le recul sera à minima de 10m du haut du talus des berges de cours d'eau et de 10m des bords de crastes, baradeaux et fossés existants (Baradeau : fossé de drainage)
Retrait latéral de l'unité foncière (Ls) Retrait fond de l'unité foncière (Lf)	Ls et Lf ≥ 4 mètres.
Espace en pleine terre (EPT)	Non réglementé.
Hauteur totale (HT)	Pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, non réglementé. Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, HT ≤ 9 m. La hauteur HT des annexes est limitée à 5,00 m.

2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

Règles

	Restauration d'un bâti recensé au titre de l'inventaire patrimonial (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)	Construction neuve à usage d'habitation	Autres constructions neuves
Adaptation au sol	/	- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. - Les modelages du sol d'assiette seront limités de façon à ce que le niveau fini à l'intérieur de la construction soit au maximum à plus ou moins 0,60 m, par rapport au niveau du terrain naturel. - Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.	
Formes architecturales	/	- une unité de matériaux devra être recherchée. - Le toit sera à 6 pans maximum avec souvent une architecture avec pignon.	
Couverture	- Conserver les pentes de toit d'origine. - Mettre en œuvre des matériaux de couvertures à l'origine de la construction (tuile canal à double rang, non mécanique). - Conserver les débords de toit larges. - La couleur adaptée est la	- Le toit, s'il n'est pas terrasse, aura une pente comprise entre 35 et 45 %. - Les toitures terrasses sont autorisées. - A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire. - Le matériau de	



	Restauration d'un bâti recensé au titre de l'inventaire patrimonial (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)	Construction neuve à usage d'habitation	Autres constructions neuves
	couleur rouge orangé, sans dessin, unie ou de ton vieilli. - Dans le cas de la réfection de toiture de type tuiles mécaniques de « Marseille », leur remplacement doit être du même type.	couverture sera de la tuile de terre cuite fortement galbée ou de type tuile de Marseille lorsque la toiture n'est pas terrasse. - Le traitement des débords de toit devra être soigné.	
Maçonnerie	- Conserver tous les éléments en place qui sont en bon état. - Conserver toutes les modénatures en place. - Restaurer les parties maçonnées avec des matériaux de même nature que ceux employés à l'origine. - Enduire les maçonneries non destinées à rester apparentes : pierraille, briques non assisées... - Les baguettes d'angles sont à proscrire.	- Les maçonneries seront enduites. - L'utilisation de pierre est possible avec des pierres locales en relation avec le terroir (garluche, brique, etc,...).	
Bardage	- Ne pas modifier les systèmes d'assemblage en place. - Ne changer que les bois défectueux par des pièces de bois de même section et de même essence que celles existantes.	- Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.	/
Menuiseries	- Les fenêtres de toit sont à éviter : leur dimensionnement et leur situation doivent être pensées de façon à limiter leur impact négatif. - Les contrevents seront conservés, restaurés ou bien refaits selon le modèle en place en réutilisant les ferrures.		/
Teintes et couleurs	- Remplacer les planches par des planches de même largeur et de	- Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect	- Les couleurs d'enduits et de menuiseries vives ou non locales sont



	Restauration d'un bâti recensé au titre de l'inventaire patrimonial (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)	Construction neuve à usage d'habitation	Autres constructions neuves
	même essence et mettre en place dans le même sens que celles d'origine. - Harmoniser la teinte avec les bardages existants conservés.	bois, soit d'aspect brique. - Les couleurs d'enduits et de menuiseries vives ou non locales sont proscrites. - Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair. - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits (briques de construction et parpaings) est interdit. - Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris rouge, teintes naturelles, bleu landais, blanc pur ou blanc cassé. - Les teintes des tuiles seront : tons de rouge orangé mélangé sans dessin voire rouge brun, panaché.	proscrites.
Agrandissement/extension	- Les extensions situées en façade principale sont proscrites. - L'extension (hors façade principale) se fera par une forme simple : carrée ou rectangulaire et ne sera en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine. - Le toit de l'extension sera dans le prolongement du toit existant.	/	/
Changement de destination	La fonction première du bâtiment ainsi que son aspect initial ne doivent pas être gommés. Pour ce faire, le plan et le volume initiaux seront conservés ainsi que les matériaux d'origine.		



	Restauration d'un bâti recensé au titre de l'inventaire patrimonial (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)	Construction neuve à usage d'habitation	Autres constructions neuves
	La création de nouvelles ouvertures doit tenir compte des proportions du bâtiment, mais aussi de sa structure porteuse et de l'équilibre des masses des façades. Les nouveaux matériaux mis en œuvre devront être compatibles avec ceux d'origine. Idem pour les colorations.		

■ Clôtures

Clôtures existantes :

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Les murs traditionnels en pierre devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

Clôtures nouvelles :

L'implantation de clôtures n'est pas obligatoire.

L'implantation d'une clôture en limite de voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

Pour des raisons de prise en compte du risque d'incendie (uniquement en zone interface de l'aléa fort incendie de forêt), seules sont autorisées les haies et clôtures qui ne sont pas réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive) ou de résineux.

Les clôtures en limite de voie ou emprise publique doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut (muret) en pierre, enduit ou crépis d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, pouvant être surmonté de grilles ou d'un dispositif en clairevoie de type lisse, ajouré à 60% minimum, l'ensemble n'excédant pas 1,5 mètres, ou doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage de teinte neutre (nuance de vert ou teinte métal naturel),
- soit une palissade bois ajourée (type ganivelle ou similaire), doublée ou non d'une haie végétale.

Les murs ou murets d'une hauteur supérieure à celles indiquées ci-dessus sont, toutefois, admis :

- soit en cas de restauration ou de prolongement le long de l'unité foncière et sur une même hauteur d'un mur en pierre existant,
- soit dans un objectif de continuité d'aspect avec les clôtures des terrains environnants.

Les murs et murets non réalisés dans des matériaux traditionnels du pays doivent être enduits ou crépis sur les deux faces.

Pour des raisons de sécurité routière à l'intersection des voies ou au droit des accès, les clôtures opaques peuvent être interdites au-dessus d'une hauteur de 0,50 mètre, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'intersection ou sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de l'accès.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées : -

- soit d'un mur plein en pierre apparente d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un mur bahut (muret) en pierre, enduit ou crépis d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, pouvant être surmonté de grilles, grillages ou autre dispositif en clairevoie de type lisse, ajouré à 60% minimum, l'ensemble n'excédant pas 2 mètres, ou doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'un dispositif occultant type panneaux brises-vue n'excédant pas 2 mètres,
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage ou d'une palissade, n'excédant pas 2 mètres.

A l'alignement comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent et tous autres matériaux similaires sont interdits.

En limite des zones Agricoles et des zones Naturelles et Forestières délimitées au Document graphique, les clôtures doivent être formées d'un grillage ou d'une palissade bois ajourée (type ganivelle ou similaire), préférentiellement doublés d'une haie constituée d'une ou plusieurs essences végétales locales.

- Bâtiments annexes et vérandas

La véranda doit faire l'objet d'une véritable intégration architecturale sur la construction en évitant autant que possible l'implantation sur la façade visible depuis l'espace public. La véranda reprendra le vocabulaire, les matériaux et les couleurs de la construction. La structure pourra être en bois ou en métal peint.



ZONE N

La zone N généralement non équipée, ou correspondant à des hameaux ou groupes de bâtis anciens. Cette zone est constituée de milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la commune, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de secteurs bâtis insérés en milieu naturel ou au sein des espaces ruraux, qu'il convient de ne pas développer notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; de secteurs de risques naturels.

La zone N comprend 6 secteurs, dont 4 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées – STECAL - :

- Elle comprend un secteur NL : secteur naturel, à vocation de loisirs.
- Elle comprend un secteur Ne : secteur naturel, à vocation d'équipements sportifs.
- Elle comprend un secteur Nai : secteur naturel reconnaissant les airials.
- Elle comprend un secteur Ng : secteur naturel, à vocation d'accueil des gens du voyage.
- Elle comprend un secteur NLt : secteur naturel, à vocation de loisirs, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).
- Elle comprend un secteur Nhs : secteur naturel, à vocation d'habitat saisonnier, de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

1. FONCTIONS URBAINES

1.1 Destinations et sous-destinations des constructions interdites, soumises à conditions particulière et autorisées

Sont interdites toutes les occupations et utilisation du sol exceptées celles prévues au paragraphe suivant « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLUi-H, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

En dehors des secteurs NL, Ne, Nai, Ng, NLt, et Nhs :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous condition	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		√ a, c	
	Exploitation forestière		√ b	
Habitation	Logement		√ d, e, f	
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle		√ f	
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			√



	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau		✓ f	
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Destination et sous-destination interdites ■ soumises à condition ■ autorisées ■

Les 5 destinations, elles-mêmes divisées en 20 sous-destinations (articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme), sont définies au sein du lexique (Titre II du présent règlement).

L'affectation des annexes en pièces habitables est interdite excepté pour les constructions identifiées (changements de destination).

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les abris destinés aux animaux aptes à entretenir les milieux naturels. Ces abris ne générant pas de surface de plancher (non clos), à condition que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 20m² par unité foncière.
- L'extension de bâtiments d'habitation existants sans création de nouveau logement. Cette extension est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLUi-H. Elle peut être portée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m². Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi-H.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi-H pourront être autorisées. Une annexe de 40 m² d'emprise au sol totale (hors piscine) est autorisée tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLUi-H. L'emprise au sol des piscines est limitée à 70 m² incluant le bassin et les margelles.
L'annexe et la piscine doivent être édifiées dans un rayon de 30 m maximum par rapport au bâtiment principal à usage d'habitation, en intégrant dans sa conception le risque feu de forêt.
- Le changement de destination à **vocation de logement, d'artisanat d'art, de bureau et d'activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle**, des constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

En secteur NL :

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous condition	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement	x		
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où	x		



	s'effectue l'accueil de clientèle			
	Hébergement hôtelier et touristique		✓ a	
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Destination et sous-destination interdites ■ soumises à condition ■ autorisées ■

Les 5 destinations, elles-mêmes divisées en 20 sous-destinations (articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme), sont définies au sein du lexique (Titre II du présent règlement).

L'affectation des annexes en pièces habitables est interdite.

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions et installations à vocation d'hébergement hôtelier et touristique dès lors qu'il s'agit d'Habitations Légères de Loisirs – HLL -.

En secteur Ne

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous condition	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement	x		
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		



Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs		√ a	
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Destination et sous -destination interdites ■ soumises à condition ■ autorisées ■

Les 5 destinations, elles-mêmes divisées en 20 sous-destinations (articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme), sont définies au sein du lexique (Titre II du présent règlement).

L'affectation des annexes en pièces habitables est interdite.

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions et installations à vocation d'équipements sportifs dès lors que l'emprise au sol totale de ces constructions ou installations n'excèdent pas 15% de l'unité foncière du projet.

En secteur Nai

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous condition	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		√ a,b,c	
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle		√ c	
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		
	Locaux techniques et industriels	x		



	des administrations publiques et assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau		√ c	
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension de bâtiments d'habitation existants sans création de nouveaux logements. Cette extension est limitée à 30% de l'emprise au sol initiale telle qu'elle existe à la date d'approbation du PLUi-H. Elle peut être portée à 50% maximum pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m². Cette possibilité d'extension n'est offerte qu'une seule fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi-H.
- Les annexes aux constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLUi-H pourront être autorisées. Une annexe de 40 m² d'emprise au sol totale (hors piscine) est autorisée tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLUi-H. L'emprise au sol des piscines est limitée à 70 m² incluant le bassin et les margelles.
L'annexe et la piscine doivent être édifiées dans un rayon de 30 m maximum par rapport au bâtiment principal à usage d'habitation, en intégrant dans sa conception le risque feu de forêt.
- Le changement de destination à **vocation de logement, d'artisanat d'art, de bureau et d'activités de service où s'effectue l'accueil de clientèle**, des constructions et installations identifiées au titre des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas la qualité paysagère du site.

L'affectation des annexes en pièces habitables est interdite.

En secteur Ng

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous condition	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement	x		
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		



Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public		√ a	
Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions et installations à vocation d'autres équipements recevant du public dès lors que l'emprise au sol totale de ces constructions ou installations n'excèdent pas 5% de l'unité foncière du projet.

L'affectation des annexes en pièces habitables est interdite.

En secteur NLt

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous condition	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		√ a	
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		√ b	
	Restauration		√ c	
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique			√
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		√ d	



	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public		√ e	
Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau		√ f	
	Centre de congrès et d'exposition			

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les extensions de logement sans création de nouveau logement et sous réserve d'être limitées à 30 % de l'emprise au sol existante pour les habitations > 100 m² et 50 % d'emprise au sol pour les habitations < 100 m²
- Les constructions et installations à vocation de commerce de détail liées au besoin de l'Hébergement touristique
- Les constructions et installations à vocation de restauration liées au besoin de l'Hébergement touristique
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors que leur emprise au sol est limitée à 30 m².
- Les constructions et installations à vocation d'autres équipements recevant du public dès lors que l'emprise au sol totale de ces constructions ou installations n'excèdent pas 150 m² pour l'ensemble du secteur.
- Les constructions et installations à vocation de bureau liées au besoin de l'hébergement touristique

L'affectation des annexes en pièces habitables est interdite.

En secteur Nhs

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous condition	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement		√ a	
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et		√ b	



	assimilés			
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations à vocation de logement dès lors que l'emprise au sol totale de ces constructions ou installations n'excèdent pas 200 m² pour l'ensemble du secteur Nhs et qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors que leur emprise au sol est limitée à 30 m².

L'affectation des annexes en pièces habitables est interdite.

2. MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 Dispositions réglementaires - cas général

Les constructions, installations, aménagements et équipements autorisés devront respecter les règles suivantes :

Le long des cours d'eau, une marge de recul de 10 mètres à partir de la ligne de crête des berges est imposée, sauf installations exigeant la proximité immédiate de l'eau et sous réserve de ne pas porter atteinte aux objectifs de préservation des milieux aquatiques et humides.



	Zone N	Secteur NL	Secteur Ne	Secteur Nai	Secteur Ng	Secteur NLt	Secteur Nhs
Emprise au sol	L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante est limitée à 40 m² d'emprise au sol hors piscine tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLUi-H. L'emprise au sol des piscines est limitée à 70 m² incluant le bassin et les margelles. Non réglementé dans les autres cas.	L'emprise au sol est inférieure ou égale à 10% de l'unité foncière du projet.	L'emprise au sol est inférieure ou égale à 15% de l'unité foncière du projet.	L'emprise au sol des annexes à l'habitation existante est limitée à 40 m² d'emprise au sol hors piscine tous les 10 ans à compter de la date d'approbation du PLUi-H. L'emprise au sol des piscines est limitée à 70 m² incluant le bassin et les margelles. Non réglementé dans les autres cas	L'emprise au sol est inférieure ou égale à 5% de l'unité foncière du projet.	L'emprise au sol est inférieure ou égale à 20% de l'unité foncière du projet. 30 m² maximum pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 150 m² pour les constructions et installations à vocation d'autres équipements recevant du public Les extensions de logement seront limitées à 30 % de l'emprise au sol existante pour les habitations > 100 m² et 50 % d'emprise au sol pour les habitations < 100 m²	-200m² maximum pour les constructions à usage de logements sous condition d'être lié à l'activité agricole - 30m² maximum pour les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés



ZONE N

	Zone N	Secteur NL	Secteur Ne	Secteur Nai	Secteur Ng	Secteur NLt	Secteur Nhs
Recul (R) par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique	Le long de la A63, un recul de 100 m par rapport à l'axe est imposé. et pour les autres voies un recul de $R \geq 5$ m par rapport à l'alignement est imposé (hors RD) Pour les installations agrivoltaïques et ombrières agricoles supportant des panneaux, le recul sera a minima de : 100m des voies et emprises publiques. Ces installations devront également respecter un recul de 100m des limites des zones Urbaines et A Urbaniser (dont zones UY et 1AUy mais hors zones UEr et 1AUer), 100m des limites des secteurs Nai (airials), 100m des habitations en zones A et N. Toutefois, selon la situation (topographie, présence de boisements protégés), cette distance de 100 m pourra être réduite. Le long des cours d'eau, une marge de recul de 10 mètres à partir de la ligne de crête des berges est imposée, sauf installations exigeant la proximité immédiate de l'eau et sous réserve de ne pas porter atteinte aux objectifs de préservation des milieux aquatiques et humides. Pour les installations agrivoltaïques et ombrières agricoles supportant des panneaux, le recul sera a minima de 10m du haut du talus des berges de cours d'eau et de 10m des bords de crastes, baradeaux et fossés existants (Baradeau : fossé de drainage).	$R \geq 5$ m	$R \geq 5$ m	$R \geq 5$ m	$R \geq 5$ m	$R \geq 5$ m	$R \geq 5$ m
Retrait latéral de l'unité foncière (Ls) Retrait fond de l'unité foncière (Lf)	Ls et Lf ≥ 4 mètres.	Ls et Lf ≥ 4 mètres.	Ls et Lf ≥ 4 mètres.	Ls et Lf ≥ 4 mètres.	Ls et Lf ≥ 4 mètres.	Ls et Lf ≥ 4 mètres.	Ls et Lf ≥ 4 mètres.
Espace en pleine terre (EPT)	Non réglementé.	Le coefficient de pleine terre est supérieur ou égale à 30% de l'unité foncière du projet.	Le coefficient de pleine terre est supérieur ou égale à 70% de l'unité foncière du projet.	Le coefficient de pleine terre est supérieur ou égale à 50% de l'unité foncière du projet.	Le coefficient de pleine terre est supérieur ou égale à 80% de l'unité foncière du projet.	Le coefficient de pleine terre est supérieur ou égale à 30% de l'unité foncière du projet.	Le coefficient de pleine terre est supérieur ou égale à 30% de l'unité foncière du projet.
Hauteur totale (HT)	Pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, non réglementé. Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitat, à condition qu'elles soient nécessaires à	HT ≤ 5 m. Concernant les cabanes dans les arbres, leur hauteur HT sera calculée du point le plus haut du toit jusqu'au plancher	HT ≤ 9 m.	HT ≤ 8 m.	HT ≤ 5 m.	HT ≤ 9 m. Concernant les cabanes dans les arbres, leur hauteur HT sera calculée du point le plus haut du toit jusqu'au plancher	HT ≤ 9 m.

Envoyé en préfecture le 27/02/2026

Reçu en préfecture le 27/02/2026

Publié le 27/02/2026

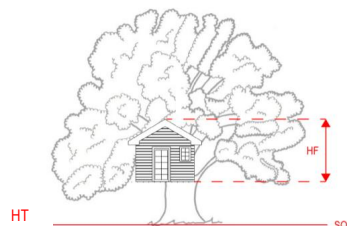
ZONE N



ID : 040-244000691-20260211-2026DELIB35-DE

	Zone N	Secteur NL	Secteur Ne	Secteur Nai	Secteur Ng	Secteur NLt	Secteur Nhs
	l'exploitation agricole, HT ≤ 9 m. La hauteur HT des annexes est limitée à 5,00 m.	<i>inclus ; dans ces conditions HT ≤ 5 m.</i>				<i>inclus ; dans ces conditions HT ≤ 5 m.</i>	

Hauteur totale (HT) en secteurs NL et NLt.



2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

- **Règles en secteur Nai, correspondant aux airiaux, zones forestières au sein desquelles se trouve du bâti (habitat et annexes) épars issu de la tradition sylvicole et pastorale des Hautes Landes.**

Quel que soit le projet proposé, il devra assurer **l'insertion architecturale et paysagère dans le lieu concerné** afin d'assurer la préservation et la mise en valeur des éléments qui en font l'intérêt (grange, bergerie, four à pain...)

Règles à respecter pour les constructions existantes :

Tous travaux exécutés sur un bâtiment existant devront employer des matériaux et techniques adaptés à la nature du bâti, au caractère architectural de l'immeuble et destiné à assurer leur bonne conservation et être conçu en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant son identité architecturale, stylistique ou patrimoniale ou en cherchant à retrouver le caractère originel du bâtiment lorsque celui-ci a été dénaturé notamment :

- La composition architecturale des façades doit être respectée notamment lors de création de nouvelles ouvertures dont les alignements et proportions devront être réalisées en harmonie avec celles des ouvertures existantes,
- Les maçonneries conçues pour être protégées seront recouvertes d'enduits. Les mortiers mis en œuvre seront adaptés à la construction d'origine (conservation des enduits à la chaux),
- Les couvertures originelles en tuiles canal (tuiles creuses) ou tuiles de Marseille seront conservées, restaurées ou restituées,
- Les pentes de toit seront maintenues,
- Les larges débords de toit seront conservés et les bandeaux de rives seront proscrits lorsque la construction d'origine n'en possède pas,
- Les chiens assis et lucarnes rampantes sont interdits.

Règles à respecter pour les changements de destination

Outre le respect des règles édictées pour les constructions existantes, toute intervention sur du bâti existant nécessite que les projets ne portent atteinte ni au caractère du lieu dans lequel ils s'inscrivent, ni aux caractéristiques patrimoniales propres de la construction à modifier. La construction devra impérativement conserver l'architecture, les matériaux et la typologie liée à sa fonction initiale.

Règles à respecter pour les constructions neuves (annexe)

Toute construction neuve d'une annexe ne doit pas porter atteinte ni au caractère du lieu dans lequel elle s'inscrit, ni aux caractéristiques patrimoniales propres à l'airial dans lequel elle s'implante. La construction devra impérativement respecter l'architecture, les matériaux et la typologie de la construction à usage d'habitation à laquelle elle est liée.

Clôtures

Dans un contexte forestier, l'objectif est de conserver des ouvertures sur le paysage et une impression de fluidité visuelle. Traditionnellement, les airiaux ne comportent pas de clôture, dans la mesure du possible les clôtures seront donc évitées.

Dans le cas de création d'une clôture celle-ci sera exclusivement composée de poteaux bois et fils horizontaux. Le portail sera en bois (couleur naturelle). La hauteur maximale de la clôture ne pourra être supérieure à 1 mètre.



Règles en dehors du secteur Nai

	Restauration d'un bâti recensé au titre de l'inventaire patrimonial (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)	Construction neuve à usage d'habitation	Autres constructions neuves
Adaptation au sol	/	- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. - Les modelages du sol d'assiette seront limités de façon à ce que le niveau fini à l'intérieur de la construction soit au maximum à plus ou moins 0,60 m, par rapport au niveau du terrain naturel. - Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.	
Formes architecturales	/	- Une unité de matériaux devra être recherchée. - Le toit sera à 6 pans maximum avec souvent une architecture avec pignon.	
Couverture	- Conserver les pentes de toit d'origine. - Mettre en œuvre des matériaux de couvertures à l'origine de la construction (tuile canal à double rang, non mécanique). - Conserver les débords de toit larges. - La couleur adaptée est la couleur rouge orangé, sans dessin, unie ou de ton vieilli. - Dans le cas de la réfection de toiture de type tuiles mécaniques de « Marseille », leur remplacement doit être du même type.	- Le toit, s'il n'est pas terrasse, aura une pente comprise entre 35 et 45 %. - Les toitures terrasses sont autorisées. - A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire. - Le matériau de couverture sera de la tuile de terre cuite fortement galbée ou de type tuile de Marseille lorsque la toiture n'est pas terrasse. - Le traitement des débords de toit devra être soigné.	
Maçonnerie	- Conserver tous les éléments en place qui sont en bon état. - Conserver toutes les modénatures en place. - Restaurer les parties maçonnées avec des matériaux de même nature que ceux employés à l'origine. - Enduire les maçonneries non destinées à rester apparentes : pierraille,	- Les maçonneries seront enduites. - L'utilisation de pierre est possible avec des pierres locales en relation avec le terroir (garluche, brique, etc...).	



	Restauration d'un bâti recensé au titre de l'inventaire patrimonial (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)	Construction neuve à usage d'habitation	Autres constructions neuves
	- briques non assisées... - Les baguettes d'angles sont à proscrire.		
Bardage	- Ne pas modifier les systèmes d'assemblage en place. - Ne changer que les bois défectueux par des pièces de bois de même section et de même essence que celles existantes.	- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges. - Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.	/
Menuiseries	- Les fenêtres de toit sont à éviter : leur dimensionnement et leur situation doivent être pensées de façon à limiter leur impact négatif. - Les contrevents seront conservés, restaurés ou bien refaits selon le modèle en place en réutilisant les ferrures.	/	
Teintes et couleurs	- Remplacer les planches par des planches de même largeur et de même essence et mettre en place dans le même sens que celles d'origine. - Harmoniser la teinte avec les bardages existants conservés.	- Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique. - Les couleurs d'enduits et de menuiseries vives ou non locales sont proscrites. - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits (briques de construction et parpaings) est interdit. - Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris rouge, teintes naturelles, bleu landais, blanc pur ou blanc cassé.	- Les couleurs d'enduits et de menuiseries vives ou non locales sont proscrites.



	Restauration d'un bâti recensé au titre de l'inventaire patrimonial (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)	Construction neuve à usage d'habitation	Autres constructions neuves
		- Les teintes des tuiles seront : tons de rouge orangé mélangé sans dessin voire rouge brun, panaché.	
Agrandissement/extension	- Les extensions situées en façade principale sont proscrites. - L'extension (hors façade principale) se fera par une forme simple : carrée ou rectangulaire et ne sera en aucun cas plus haute que le bâtiment d'origine. - Le toit de l'extension sera dans le prolongement du toit existant.	/	/
Changement de destination	La fonction première du bâtiment ainsi que son aspect initial ne doivent pas être gommés. Pour ce faire, le plan et le volume initiaux seront conservés ainsi que les matériaux d'origine. La création de nouvelles ouvertures doit tenir compte des proportions du bâtiment, mais aussi de sa structure porteuse et de l'équilibre des masses des façades. Les nouveaux matériaux mis en œuvre devront être compatibles avec ceux d'origine. Idem pour les colorations.		

■ Clôtures

Clôtures existantes :

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Les murs traditionnels en pierre devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

Clôtures nouvelles :

L'implantation de clôtures n'est pas obligatoire.

L'implantation d'une clôture en limite de voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

Pour des raisons de prise en compte du risque d'incendie (uniquement en zone interface de l'aléa fort incendie de forêt), seules sont autorisées les haies et clôtures qui ne sont pas réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive) ou de résineux.

Les clôtures en limite de voie ou emprise publique doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut (muret) en pierre, enduit ou crépis d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, pouvant être surmonté de grilles ou d'un dispositif en clairevoie de type lisse, ajouré à 60% minimum, l'ensemble n'excédant pas 1,5 mètres, ou doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage de teinte neutre (nuance de vert ou teinte métal naturel),

- soit une palissade bois ajourée (type ganivelle ou similaire), doublée ou non d'une haie végétale.

Les murs ou murets d'une hauteur supérieure à celles indiquées ci-dessus sont, toutefois, admis :

- soit en cas de restauration ou de prolongement le long de l'unité foncière et sur une même hauteur d'un mur en pierre existant,
- soit dans un objectif de continuité d'aspect avec les clôtures des terrains environnants.

Les murs et murets non réalisés dans des matériaux traditionnels du pays doivent être enduits ou crépis sur les deux faces.

Pour des raisons de sécurité routière à l'intersection des voies ou au droit des accès, les clôtures opaques peuvent être interdites au-dessus d'une hauteur de 0,50 mètre, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'intersection ou sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de l'accès.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées : -

- soit d'un mur bahut (muret) en pierre, enduit ou crépis d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, pouvant être surmonté de grilles, grillages ou autre dispositif en clairevoie de type lisse, ajouré à 60% minimum, l'ensemble n'excédant pas 2 mètres, , ou doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'un dispositif occultant type panneaux brises-vue n'excédant pas 2 mètres,
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage ou d'une palissade, n'excédant pas 2 mètres.

A l'alignement comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent et tous autres matériaux similaires sont interdits.

En secteur NAI, et en limite des zones Agricoles et des zones Naturelles et Forestières délimitées au Document graphique, les clôtures doivent être formées d'un grillage ou d'une palissade bois ajourée (type ganivelle ou similaire), préférentiellement doublés d'une haie constituée d'une ou plusieurs essences végétales locales.

■ Bâtiments annexes et vérandas

La véranda doit faire l'objet d'une véritable intégration architecturale sur la construction en évitant autant que possible l'implantation sur la façade visible depuis l'espace public. La véranda reprendra le vocabulaire, les matériaux et les couleurs de la construction. La structure pourra être en bois ou en métal peint.

ZONE Ns

La zone Ns, généralement non équipée, est constituée de milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt des sites de la Communauté de Communes, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de secteurs de risques naturels.

La zone Ns ne comprend aucun secteur.

1. FONCTIONS URBAINES

1.1 Destinations et sous-destinations des constructions interdites, soumises à conditions particulière et autorisée

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLUi-H, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous condition	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement	x		
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	x		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		
Autres activités de secteurs secondaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		



ou tertiaire	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Destination et sous-destination interdites ■ soumises à condition ■ autorisées ■

Les 5 destinations, elles-mêmes divisées en 20 sous-destinations (articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme), sont définies au sein du lexique (Titre II du présent règlement).

1.2 Usages, affectations du sol et activités interdits ou soumis à des conditions particulières

Sont uniquement autorisées sous conditions les installations, aménagements et équipements nécessaires :

- à la protection et à la gestion des milieux naturels ;
- à la fréquentation, à la découverte et à l'observation de la nature dont les cheminements doux à condition de participer aux objectifs de protection de la future Réserve Naturelle Nationale, aux sites Natura 2000, aux ZNIEFF et aux lagunes ;
- à la gestion hydraulique comprenant les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate de l'eau.

2. MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 Dispositions réglementaires - cas général

Les constructions, installations, aménagements et équipements autorisés devront respecter les règles suivantes :

Emprise au sol	L'emprise au sol des installations, aménagements et équipements suivants nécessaires à la protection et à la gestion des milieux naturels et à la fréquentation, à la découverte et à l'observation de la nature est limitée à 20 m². Non réglementé dans les autres cas.
Recul (R) par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique	Le long des cours d'eau, une marge de recul de 10 mètres à partir de la ligne de crête des berges est imposée, sauf installations exigeant la proximité immédiate de l'eau et sous réserve de ne pas porter atteinte aux objectifs de préservation des milieux aquatiques et humides.
Retrait latéral de l'unité foncière (Ls) Retrait fond de l'unité foncière (Lf)	Non réglementé dans les autres cas.
Espace en pleine terre (EPT)	Non réglementé.
Hauteur Totale (HT)	Non réglementé.

2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

■ Clôtures

Clôtures existantes :

Le maintien et la restauration des clôtures maçonnées en pierre de taille, en moellons, les grilles en fer forgé anciennes doivent être privilégiés.

Les murs traditionnels en pierre devront, dans la mesure du possible, être préservés sur toute leur hauteur et pourront être prolongés sur la même hauteur.

Lors de travaux d'élargissement d'emprise de voirie conduisant à la démolition d'une clôture, celle-ci peut être reconstruite à l'identique suivant le nouvel alignement dès lors que la clôture initiale a été régulièrement autorisée.

Clôtures nouvelles :

L'implantation de clôtures n'est pas obligatoire.

L'implantation d'une clôture en limite de voie ou emprise publique doit respecter l'alignement, lequel est à solliciter auprès du service gestionnaire.

Pour des raisons de prise en compte du risque d'incendie (uniquement en zone interface de l'aléa fort incendie de forêt), seules sont autorisées les haies et clôtures qui ne sont pas réalisées à partir de végétaux secs (de type brande, genêt ou bruyère arbustive) ou de résineux.

Les clôtures en limite de voie ou emprise publique doivent être constituées :

- soit d'un mur bahut (muret) en pierre, enduit ou crépis d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, pouvant être surmonté de grilles ou d'un dispositif en clairevoie de type lisse, ajouré à 60% minimum, l'ensemble n'excédant pas 1,5 mètres, ou doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage de teinte neutre (nuance de vert ou teinte métal naturel),
- soit une palissade bois ajourée (type ganivelle ou similaire), doublée ou non d'une haie végétale.

Les murs ou murets d'une hauteur supérieure à celles indiquées ci-dessus sont, toutefois, admis :

- soit en cas de restauration ou de prolongement le long de l'unité foncière et sur une même hauteur d'un mur en pierre existant,
- soit dans un objectif de continuité d'aspect avec les clôtures des terrains environnants.

Les murs et murets non réalisés dans des matériaux traditionnels du pays doivent être enduits ou crépis sur les deux faces.

Pour des raisons de sécurité routière à l'intersection des voies ou au droit des accès, les clôtures opaques peuvent être interdites au-dessus d'une hauteur de 0,50 mètre, sur une profondeur de 5 mètres à compter de l'intersection ou sur une largeur de 5 mètres de part et d'autre de l'accès.

Les clôtures en limites séparatives doivent être constituées : -

- soit d'un mur plein en pierre apparente d'une hauteur maximale de 2 mètres,
- soit d'un mur bahut (muret) en pierre, enduit ou crépis d'une hauteur maximale de 0,6 mètre, pouvant être surmonté de grilles, grillages ou autre dispositif en clairevoie de type lisse, ajouré à 60% minimum, l'ensemble n'excédant pas 2 mètres, , ou doublé ou non d'une haie végétale
- soit d'un dispositif occultant type panneaux brises-vue n'excédant pas 2 mètres,
- soit d'une haie végétale, doublée ou non d'un grillage ou d'une palissade, n'excédant pas 2 mètres.

A l'alignement comme en limites séparatives, les toiles coupe-vent et tous autres matériaux similaires sont interdits.

En limite des zones Agricoles et des zones Naturelles et Forestières délimitées au Document graphique, les clôtures doivent être formées d'un grillage ou d'une palissade bois ajourée (type ganivelle ou similaire), préférentiellement doublés d'une haie constituée d'une ou plusieurs essences végétales locales.



ZONE Nts

La zone Nts, **correspondant au Site d'Arjuzanx**. Cette zone englobe les abords du lac, hors périmètre Natura 2000, hors Réserve Naturelle Nationale, autorisant une constructibilité limitée et destinée à des installations nécessaires à la découverte du site, aux loisirs et à la gestion du site. Elle est constituée de milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité de leurs paysages pour préserver l'intérêt du site, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique et de secteurs à valoriser sur le plan touristique.

1. FONCTIONS URBAINES

1.1 Destinations et sous-destinations des constructions interdites, soumises à conditions particulière et autorisée

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques, délimités au plan de zonage ou en annexe du PLUi-H, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Destination	Sous-destination	Interdite	Admise sous condition	Admise sans limitation
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x		
	Exploitation forestière	x		
Habitation	Logement	x		
	Hébergement	x		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x		
	Restauration	x		
	Commerce de gros	x		
	Activités de services où s'effectue l'accueil de clientèle	x		
	Hébergement hôtelier et touristique	x		
	Cinéma	x		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	x		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		√	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x		
	Salles d'art et de spectacles	x		
	Equipements sportifs	x		
	Autres équipements recevant du public	x		



Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	x		
	Entrepôt	x		
	Bureau	x		
	Centre de congrès et d'exposition	x		

Destination et sous -destination interdites ■ soumises à condition ■ autorisées ■

Les 5 destinations, elles-mêmes divisées en 20 sous-destinations (articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'urbanisme), sont définies au sein du lexique (Titre II du présent règlement).

Conditions particulières des destinations et sous destination des constructions autorisées :

- Les constructions et installations à vocation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. :

sous les conditions suivantes :

- L'emprise au sol totale réalisée dans l'ensemble de la zone, toutes vocations soumises à conditions confondues, soit limitée à 0,05%
- L'opération d'aménagement soit d'ensemble,
- L'opération porte sur une surface de plancher minimale de 100 m².

1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les installations, aménagements et équipements nécessaires :

- à la protection et à la gestion des milieux naturels ;
- à la fréquentation, à la découverte et à l'observation de la nature dont les cheminements doux à condition de participer aux objectifs de protection de la future Réserve Naturelle Nationale, aux sites Natura 2000, aux ZNIEFF et aux lagunes

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 Dispositions réglementaires - cas général

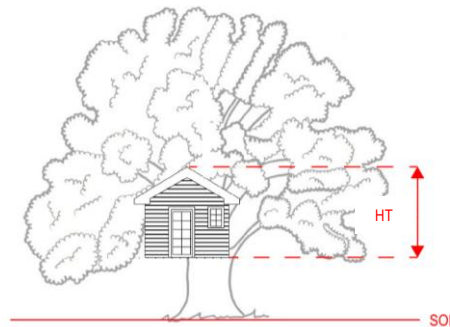
Les constructions, installations, aménagements et équipements autorisés devront respecter les règles suivantes :

	Zone Nts
Surface de plancher	La surface de plancher de l'ensemble de la zone est limitée à 1500 m ² Le nombre de bâtiments autorisé n'est pas réglementé.
Emprise au sol	L'emprise au sol est inférieure ou égale à 5% de l'unité foncière du projet. L'emprise au sol des constructions ou installations à vocation d'hébergement hôtelier et touristique est limitée à 80 m ² par bâtiment et le nombre total de bâtiments construits n'excèdent pas 10 sur l'ensemble du secteur Nts.
Recul (R) par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique	$R \geq 5 \text{ m}$
Retrait latéral de l'unité foncière (Ls) Retrait fond de l'unité foncière (Lf)	$Ls \text{ et } Lf \geq 4 \text{ mètres.}$
Espace en pleine terre (EPT)	Le coefficient de pleine terre est supérieur ou égale à 75% de l'unité foncière du projet.



	Zone Nts
Hauteur Totale (HT)	HT ≤ 9 m <i>Concernant les cabanes dans les arbres, leur hauteur HT sera calculée du point le plus haut du toit jusqu'au plancher inclus ; dans ces conditions HT ≤ 5 m (cf. croquis ci-dessous)</i>

Hauteur totale (HT) en secteur Nts.



2.2. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toute construction ou installation doit respecter les principes et règles suivantes :

Règles

	Construction neuve	Autres constructions neuves
Adaptation au sol	- Les constructions s'adapteront au terrain naturel et non l'inverse. - Les modelages du sol d'assiette seront limités de façon à ce que le niveau fini à l'intérieur de la construction soit au maximum à plus ou moins 0,60 m, par rapport au niveau du terrain naturel. - Toute création de garage ou volume autre enterré générant des effets de butte ou de tranchée est proscrite.	
Formes architecturales	- une unité de matériaux devra être recherchée. - Le toit sera à 6 pans maximum avec souvent une architecture avec pignon.	-
Couverture	- Le toit, s'il n'est pas terrasse, aura une pente comprise entre 30 et 40 %. - Les toitures terrasses sont autorisés - A défaut d'être supprimé, le bandeau ne doit pas amener une couleur supplémentaire. - Le matériau de couverture sera soit de la tuile canal, de la romane canal ou bien de la tuile mécanique ou similaire, sauf dans le cas de toiture terrasse végétalisée ou non. - Le traitement des débords de toit devra être soigné.	- Dans le cas de mise en place de panneaux solaires, ces panneaux seront à considérer comme un élément architectural.
Maçonnerie	- Les maçonneries seront enduites. - L'utilisation de pierre est possible avec des pierres locales en relation avec le terroir (garluche, calcaire...).	



Menuiseries	- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges. - Les carreaux seront à grand jour sans petits carreaux. - Les volets roulants seront posés de façon à ce que leur coffre ne soit pas visible extérieurement. La glissière sera proche du vitrage.	/
Bardage	- Privilégier les bardages aspect bois d'essences locales dans le sens vertical, avec couvre-joints plutôt que des clins horizontaux.	
Teintes et couleurs	- Les épidermes de façades seront : soit enduits, soit d'aspect bois, soit d'aspect brique. - Les enduits ou peinture doivent être en tons rompus, ocres clairs, beiges, tons pierre de gironde, blanc cassé, gris clair. - L'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits (briques de construction et parpaings) est interdit. - Les menuiseries et les éléments en bois, ossatures, colombages, avant toit, bardages, volets et portes de garages seront colorés avec des teintes brun foncé, rouge ou vert basque, vert wagon, vert olive, gris vert, gris bleu, gris rouge, teintes naturelles, bleu landais, blanc pur ou blanc cassé. - Les teinte des tuiles seront : tons de rouge orangé mélangé sans dessin voire rouge brun, panaché.	- Les couleurs d'enduits vives ou non locales sont proscrites. - Les teinte des tuiles seront : tons de rouge orangé mélangé sans dessin voire rouge brun, panaché.
Agrandissement/extension	- Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente de toitures, alignement des façades, continuité de matériaux de finition). - Une large toiture devra contenir le volume habitable de la construction : les excroissances en toiture (type « chien assis » ou autres petits volumes habitables), sont proscrites.	- Les extensions devront respecter la volumétrie des bâtiments d'origine (sens du faîtage, pente de toitures, alignement des façades, continuité de matériaux de finition).
Façade avec auvent / appentis / décor saillant	- Les appentis devront suivre le rampant de la toiture et seront proscrits pour la façade principale. - Les décors saillants de petites dimensions sont à éviter (avant-toit au-dessus de chaque ouverture, bandeaux de forte saillie, placages divers...).	/

Envoyé en préfecture le 27/02/2026

Reçu en préfecture le 27/02/2026

Publié le 27/02/2026

ID : 040-244000691-20260211-2026DELIB35-DE



ANNEXES

Annexe 1 : Liste des essences végétales locales recommandées

Liste non exhaustive

Source : Guide « aménager au naturel » - Conseil départemental et CAUE des Landes

Gamme végétale des landes forestières

Grande lande
Petites landes
Brassens
Gabardan...

Le territoire de la lande proprement-dite est celui de la forêt, de l'airial... Il se caractérise par son sol sableux, ses gradients d'humidité (lande sèche, humide, ...), et par la forte adaptation de la flore locale. Son identité végétale est marquée, même si elle est peu reconnue pour son caractère d'emblème.



Un gascon lumineux




CHÊNE TAUZIN
(*Quercus pyrenaica*)

Essence emblématique de l'airial landais, endogène. Apprécie les sols acides, pauvres et secs, les expositions ensoleillées. Port retombant, élégant. Ombre plus légère que le pédonculé. Feuillage découpé, velouté. Débouillage tardif.

Arbre signal




PIN PARASOL
(*Pinus pinaster*)

Arbre emblématique, à valeur symbolique (« pin franc »). Sols secs et pauvres, situation ensoleillée. Silhouette marquante. Utiliser isolé, sur de vastes surfaces en herbe. Éviter aux abords des voiries, et sur les parkings.

Ebouriffé et frugal




GENÊT À BALAIS
(*Cytisus scoparius*)

Arbuste des sables des landes, plus abondant sur le littoral. Sols secs et pauvres, situation ensoleillée. Apporte de l'azote au sol, améliore les terrains pauvres, et favorise la croissance des plantes voisines. Floraison jaune vif en mai. Durée de vie limitée.

Richesse des sols pauvres




BRUYÈRE CENDRÉE
(*Erica cinerea*)
& **CALLUNE**
(*Calluna vulgaris*)

Arbrisseaux typiques de la lande sèche. Sol acide et pauvre, bien drainé, situation chaude et ensoleillée. Mellifères. Floraison rose. Spontanés sur les terrains propices, souvent fauchés par ignorance.

ET AUSSI : Chêne pédonculé, châtaignier, pin des landes, ajonc, brande, bourdaine, molinie, avoine de Thore, serpolet, fuscain d'europe, arbres fruitiers, ...

Gamme végétale des bourgs

Hameaux
Quartiers urbanisés
Villages & villes

Aux abords des lieux habités, le végétal est valorisé de longue date. La palette végétale est plus variée, et s'éloigne de celle de la nature. Pour autant, elle s'inspire d'une gamme traditionnelle, installée et adaptée au milieu, plus circonscrite et cohérente que l'hétérogénéité proposée en supermarché.



Arbre protecteur



TILLEUL

(*Tilia x euchlora*)

Arbre à valeur symbolique ancienne. Apprécie un sol humifère frais, l'humidité de l'air. Floraison en mai, mellifère, médicinale. Utilisé traditionnellement en avenues, places, mails, abords des maisons, des églises. Euchlora résiste aux cochenilles (pas d'écoulement de miellat). Accepte la taille en tête de chat.

Générosité des goûts



FRUITIERS TRADITIONNELS

Noisetier, sorbier, nêlier (*Mespilus germanica*), cognassier (*Cydonia oblonga*), châtaignier (*Castanea sativa*), poirier (*Pyrus domestica*), pommier (*Malus communis*), pêcher (*Prunus persica*), pruniers (*Prunus domestica* et *cerasifera*), figuier (*Ficus carica*)...

Un symbole antique désaltérant



TREILLE, VIGNE

(*Vitis vinifera*)

Grimpante sarmenteuse. Beau feuillage vert. Elevée traditionnellement en applique sur les façades bâties des bourgs, en pare-soleil, ou sur « échelas », pergola rustique en bois de châtaignier ou d'acacia. Cépages locaux (Guillemot, Tite de Crabe, ...), raisins de table (Chasselas, ...), voire cépages « résistants » (Noah, ...).

Une compagne toute en rondeur



HORTENSIA

(*Hydrangea macrophylla*)

Arbuste ornemental. « Tradition » récente (XIX^e siècle). Humidité atmosphérique et sol frais. Feuillage et floraison généreuse, tout en rondeur. Planté en bandes en pied de construction, à orienter à l'est, au nord-est, ou au nord-ouest.

ET AUSSI : Chêne pédonculé et tauzin, platane, orme champêtre et résistant, laurier-sauce, Nandina, Bergenia, Iris, lierre, petite pervenche, ...



Annexe 2 : Liste des essences végétales invasives à proscrire

Liste non exhaustive

Nom scientifique	Nom commun
<i>Acer negundo</i>	Erable negundo
<i>Baccharis halimifolia</i>	Séneçon en arbre
<i>Buddleja davidii</i>	Arbre aux papillons
<i>Celtis occidentalis</i>	Micocoulier de Virginie
<i>Coreopsis</i> sp	Coreopsis
<i>Cortaderia sellowana</i>	Herbe de la Pampa
<i>Cyperus eragrostis</i> Lam	Souchet robuste
<i>Erigeron canadensis</i>	Vergerette du Canada
<i>Fallopia japonica</i>	Renouée du Japon
<i>Impatiens parviflora</i> DC	Balsamine à petites fleurs
<i>Ludwigia grandiflora</i> <i>Ludwigia peploides</i>	Jussies
<i>Oenothera biennis</i> gr	Onagre bisanuelle
<i>Paspalum distichum</i>	Paspale à deux épis
<i>Phytolacca americana</i>	Raison d'Amérique
<i>Prunus laurocerasus</i>	Laurier-palme
<i>Prunus serotina</i>	Cerisier tardif
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robiner faux acacia