

4. RÈGLEMENT

4.1 Règlement écrit

4.1.2 Règlement des Communes périurbaines

- Arbus
- Aressy
- Artigueloutan
- Artiguelouve
- Aubertin
- Aussevielle
- Beyrie-en-Béarn
- Bosdarros
- Bougarber
- Denguin
- Laroin
- Lée
- Mazères-Lezons
- Meillon
- Ousse
- Poey-de-Lescar
- Rontignon
- Saint-Faust
- Sendets
- Siros
- Uzein
- Uzos

SOMMAIRE

4.1.2.a - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PRINCIPALES :

TITRE I LEXIQUE

TITRE II DISPOSITIONS GÉNÉRALES TITRE

**TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES**

**TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A
URBANISER**

**TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
AGRICOLES**

**TITRE VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
NATURELLES ET FORESTIÈRES**

4.1.2.b – RÉGLEMENT DES ZONES SOUMISES À UN RISQUE INONDATION

4.1.3.c - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES COMPLÉMENTAIRES

ANNEXE 1 : COUVERTURE

ANNEXE 2 : PALETTE DE COULEURS

ANNEXE 3 : VÉGÉTATION

4.1.2.a - DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PRINCIPALES

TITRE I LEXIQUE

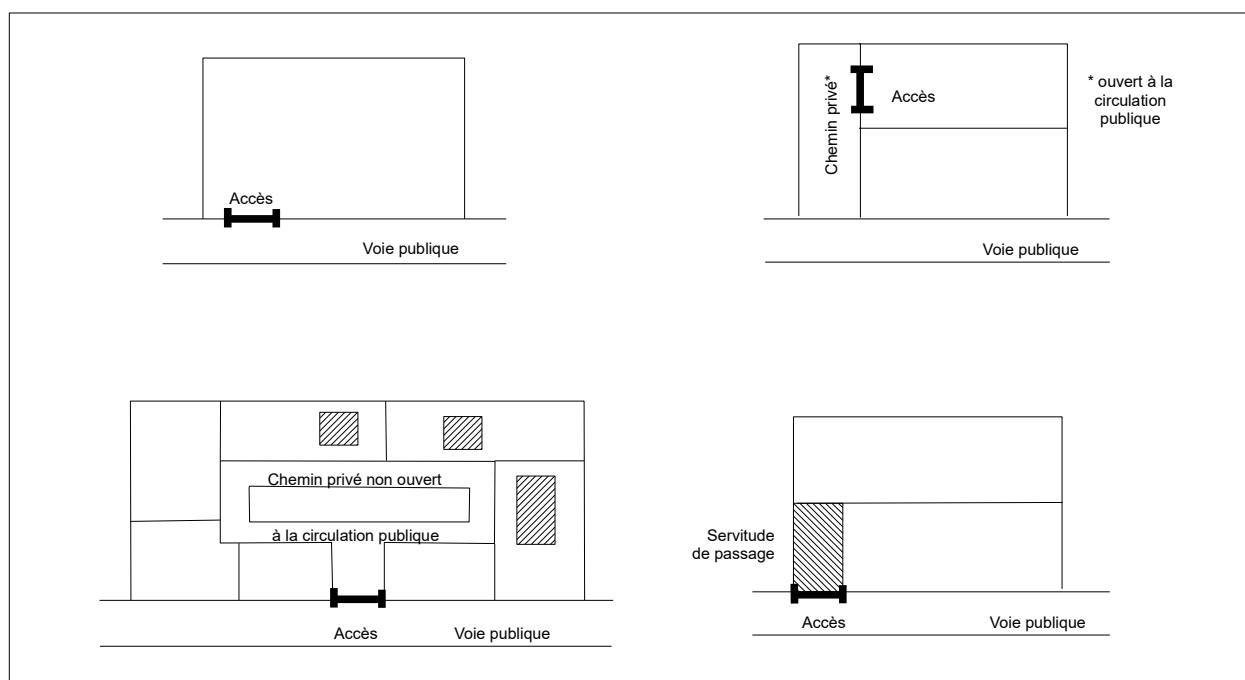
Abri de jardin : petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre. Il est considéré comme une annexe*.

Affouillement et exhaussement : Modifications du niveau du sol par déblai ou remblai. Un régime d'autorisation ou de déclaration s'applique suivant les cas. (à compléter)

Accès : La notion d'accès est directement liée à celle de voie ouverte à la circulation générale puisqu'on entend comme un accès à celle-ci. En effet, l'accès se situe à la limite de l'unité foncière et de la voie. Le droit d'accès aux voies publiques ou privées appartient en principe à tout propriétaire riverain conformément à l'article 682 du code civil.

Cas des terrains enclavés :

Conformément à l'article 682 du code civil, le droit d'accès appartient, en principe, à tout propriétaire dont le terrain est enclavé et qui ne dispose sur la voie publique ou privée, d'aucun accès ou que d'un accès insuffisant, compte tenu de la capacité d'accueil en construction du terrain. Si l'accès n'existe pas ou s'il est insuffisant, le constructeur est tenu d'obtenir une servitude de passage, sous forme d'acte notarié, dont l'emprise, la configuration et/ou son débouché sur la voie doit répondre aux dispositions de l'article 3. Tant que ces règles ne sont pas respectées, le terrain demeure inconstructible.



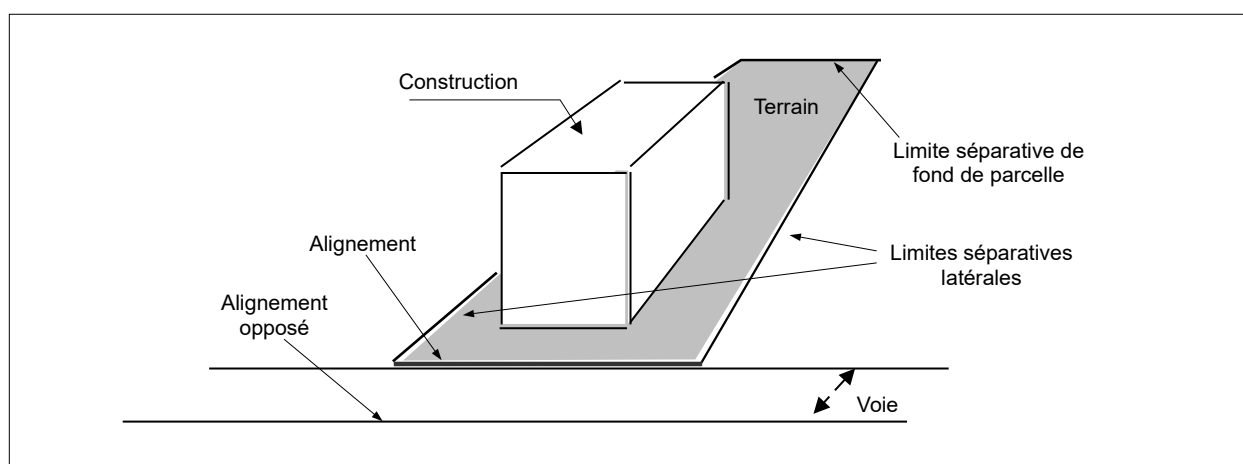
Acrotère : rebord surélevé (garde-corps non pleins exclus) situé en bordure de toitures-terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Activité de services : voir commerce

Alignement :

il s'agit de la limite entre le domaine public et la propriété privée. La limite entre la parcelle privée et l'espace viaire (voie, trottoir, liaison douce piétonne ou cyclable, stationnement non individualisé, aménagements paysagers connexes, etc.) ou la limite entre la parcelle privée et l'emprise publique* est assimilée à la notion d'alignement.

L'article 3 du présent règlement définit l'implantation des constructions par rapport à l'alignement. Les autres limites d'une parcelle sont les limites séparatives* latérales et de fond de parcelle.



Sauf cas particuliers, les saillies de façades sur l'alignement des voies publiques et emprises publiques ainsi que des voies privées ouvertes à la circulation publique et des emprises privées à caractère d'espace commun, ne peuvent être constituées que des éléments énumérés ci-après et leur épaisseur ne peut dépasser la valeur indiquée :

- 1. Soubassement : 0,05 m.
- 2. Éléments décoratifs, appuis de croisées, barres de supports, pilastres, ferrures, jalousies et contrevents : 0,10 m.
- 3. Tuyaux de descente, corniches, ornements de devanture, grilles de boutiques et fenêtres du rez-de-chaussée : 0,16 m.
- 4. Socles de devantures et boutiques : 0,20 m.
- 5. Petits balcons de croisées au niveau du 1er étage : 0,22 m.
- 6. Auvents, marquises, bannes et lambrequins suivant les dispositions réglementaires en vigueur.
- 7. Les balcons et bow-windows ne sont autorisés qu'en bordure des rues dont la largeur est supérieure à 8 m. Leur saillie ne doit pas dépasser 0,80 m. Leur hauteur doit être supérieure à 4,30 m. Elle peut être réduite à 3,50 m si la largeur du trottoir est supérieure à 1,30 m.
- 8. Les débords de toitures doivent être inférieurs à 0,16 m pour les hauteurs inférieures à 4,30 m.

Alignement d'arbres : groupe d'arbres de même espèce plantés de manière alignée en respectant un rythme, accompagnant le plus souvent un cheminement, un ruisseau ou une voie.

Annexes : constructions secondaires accolées ou non à la construction principale constituant des dépendances, telles que réserves, remises, garages, piscines, abris de jardin*, etc. Elles présentent de faibles dimensions, sont inhabitables et ne peuvent constituer des pièces à vivre.

Autorisation de construire : « Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire. » article L.421-1 du code de l'urbanisme.

« Les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception :

a) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-2 à R. 421-8-1 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme ;

b) Des constructions mentionnées aux articles R. 421-9 à R. 421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. » article R.421-1 du code de l'urbanisme.

Cette obligation s'impose aux services publics et concessionnaires de services publics de l'État, des régions, des départements et des communes comme aux personnes privées.

Attique : le (ou les) dernier(s) niveau(x) placé(s) au sommet d'une construction et situé(s) en retrait* d'un mètre au moins des façades.

Bardage : Éléments de bois, métalliques ou autre, rapportés sur la façade d'un édifice et la recouvrant.

Bande E : bande continue, définie par une épaisseur de 18 mètres à compter de l'alignement des voies publiques (ou de la limite assimilée à l'alignement pour les voies privées), existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile. La bande E permet une constructibilité majorée en bordure des voies.

Bâtiment d'exploitation agricole : tout bâtiment nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole (bâtiments fonctionnels, de stockage, d'élevage RSD ou ICPE, de transformation, de conditionnement, de vente de produits issus de l'agriculture, ou de bureaux et les installations, classées ou non pour la protection de l'environnement, de production d'énergie type méthanisation, pour les activités équestres, les écuries, manèges, chenils, etc.)

Bioclimatique (motif) : cette orientation a pour objectif d'éviter ou a minima de réduire la mise en œuvre des systèmes énergétiques complémentaires (chauffage, refroidissement, éclairage, etc.). Il convient par exemple de privilégier une implantation des pièces de vie avec une exposition au Sud.

Caravane / stationnement des caravanes : Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacés par simple traction.

« Tout stationnement pendant plus de 3 mois par an, consécutif ou non, d'une caravane est subordonné à l'obtention par le propriétaire du terrain sur lequel elle est installée, ou par toute autre personne ayant la jouissance du terrain, d'une autorisation ». L'autorisation n'est toutefois pas nécessaire dans les bâtiments et remises et sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Chéneau : Canal situé au sommet de la maçonnerie, d'un mur de façade, de la corniche ou en retrait de ceux-ci servant à recueillir les eaux de pluie.

Clôture : Tout obstacle naturel ou fait de la main de l'homme qui, placé sur tout ou partie d'un terrain en fixe les limites et en empêche l'accès. Elles doivent respecter soit les prescriptions énoncées dans le règlement du lotissement en cours, soit l'article 8 de chaque zone du PLU concernant la nature, la hauteur et l'aspect. Leur implantation est définie par rapport à l'alignement ou à la limite séparative.

Aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être établie dans une distance de 2m d'un chemin de fer.

Construction : Il s'agit de :

- toutes les constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme), indépendamment de leur destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Changement de destination ou de sous-destination : consiste à donner à tout ou partie d'un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait jusqu'alors.

Le changement de destination s'apprécie uniquement sur le local principal : les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Les changements de sous-destinations au sein d'une même destination ne sont pas soumis à contrôle

5 destinations (art. R. 151-27)	20 sous- destinations (art. R. 151-28)
Exploitation agricole et forestière	- Exploitation agricole - Exploitation forestière
Habitation	- Logement - Hébergement
Commerce et activités de service	- Artisanat et commerce de détail* - Restauration - Commerce de gros* - Activités de services* où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics	<ul style="list-style-type: none"> - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Établissements d'enseignement de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Équipements sportifs - Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<ul style="list-style-type: none"> - Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition

Destination commerce et activités de service : elle comprend :

– **Artisanat et commerce de détail** : Recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanent de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés 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, charcuteries ... ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure ...

– **Commerce de gros** : s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (ex : enseigne METRO, grossistes ...)

– **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.

– **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : s'applique à toutes les constructions ou 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, banques, agences immobilières, agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms », les salles de sport privées, les spa ...

– **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, c'est à dire réunissant trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

– **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.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) : construction ou installation assurant un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif. Elle peut être gérée par une personne publique ou privée. Les CINASPIC recouvrent notamment les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- Les constructions, installations nécessaires au fonctionnement et à l'entretien des réseaux et infrastructures,
- Les constructions, installations nécessaires au fonctionnement des services de secours, lutte contre les incendies, sécurité publique
- Les constructions, installations et aménagements funéraires : cimetières, crématorium
- Les espaces d'accueil de la petite enfance (dont les Maisons d'Assistants Maternelles, micro crèches ...)
- Les établissements d'enseignement élémentaires, secondaires et d'enseignement supérieur
- Les établissements de recherche
- Les établissements de santé : hôpitaux, cliniques, dispensaires, centre de court et moyen séjour, résidences médicalisées, cabinets médicaux ou maisons médicales ...
- Les établissements d'action sociale
- Les établissements judiciaires et pénitentiaires
- Les établissements culturels et les salles de spectacle
- Les équipements sportifs.

Emprise au sol : projection verticale du volume de la construction (hors sous sol enterrés), tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont également exclus les dalles, terrasses, bassins de piscines, sous-sol semi-enterrés, dont la hauteur n'excède pas 0,60 m ainsi que les éléments de saillie tels que les balcons et coursives sans appui au sol.

Emprise publique : tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique. Constituent ainsi des emprises publiques les places, cours urbaines, parvis, mails, jardins publics et parcs publics, voies ferrées, les lignes de tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les chemins piétons, les voies vertes, les pistes cyclables, etc.

Espaces boisés classés (EBC) : Plusieurs réglementations permettent de protéger les espaces boisés : le code forestier, le code du patrimoine et le code de l'urbanisme. La mesure la plus importante est le classement en espace boisé à protéger ou à créer prévu par les articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme qui lui attribue un régime juridique particulier.

Les PLU peuvent classer en EBC, 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 habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements. Il n'est pas subordonné à la valeur du boisement existant.

Il a pour effet :

- de soumettre à autorisation préalable toute coupe ou abattage d'arbres,

- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements,
- d'entraîner le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement.

La coupe est une opération visant à améliorer ou régénérer un peuplement forestier. Elle obéit à certaines règles techniques et elle est soumise à certaines obligations réglementaires prévues à la fois par le code forestier et le code de l'urbanisme. Une coupe, bien conduite, et de quelque nature qu'elle soit, assure le maintien de l'état boisé, parfois au travers d'une régénération naturelle ou d'une plantation.

Le défrichement, quant à lui, met fin à la destination forestière d'un sol. Le code forestier prévoit l'ensemble des procédures de contrôle du défrichement amenant soit à une autorisation, soit à un refus. Le fait pour un propriétaire de parcelles boisées de procéder à la coupe de bois de chauffage ne nécessite donc pas l'obtention d'une autorisation de défrichement.

La déclaration n'est pas requise lorsque :

- le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions de l'article L. 211-1 du nouveau code forestier ;
- le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 312-2 et suivants du nouveau code forestier ;
- les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre national de la propriété forestière.
- les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R. 312-12 et s. et R. 141-28 du nouveau code forestier ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du CGI.

Espaces libres : superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement (PA pour lotissement, ZAC, AFU, ...), la surface destinée au projet est composée de terrains à bâtir, d'aires de stationnement des véhicules, de voies de circulation à l'air libre et d'espaces libres.

Lorsqu'il s'agit d'une demande d'autorisation de construire (PC), la surface d'un terrain est composée de surfaces bâties et/ou à bâtir, d'aires de stationnement des véhicules, de voies de circulation à l'air libre, d'aires de dépôts de matériaux à l'air libre (dans le cadre d'activités) et d'espaces libres.

Sont notamment considérés comme espaces libres :

- Les espaces verts, les étendues d'eau, les aires de jeux et les ouvrages de rétention des eaux lorsqu'ils sont paysagés et accessibles,
- Les places et placettes à l'exclusion des superficies dédiées au stationnement à l'air libre et à la circulation automobile,
- Les cheminements piétonniers et/ou cyclables en site propre,
- Les aires de stockage des déchets,

Ne sont pas considérés comme espaces libres :

- Les voies de circulation pour les véhicules automobiles et / ou cyclables (bandes cyclables),
- Les trottoirs le long des voies ouvertes à la circulation automobile inférieurs à 1,40 m de large,
- Les accotements des voies ouvertes à la circulation automobile,
- Les aires de stationnement des véhicules et cycles,

Les espaces libres peuvent être destinés à un usage :

- public, s'ils sont transférés à la collectivité,
- privatif, s'ils restent à usage exclusif des résidents de l'opération.

Extension : toute construction accolée et réalisée en continuité (à l'horizontal et à la vertical) de la construction existante sur la même unité foncière* et ayant un lien architectural avec elle.

Extension mesurée :

toute extension qui, par sa nature, son architecture, ses dimensions ou son aspect extérieur, n'entraîne pas de profonde modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction. La création d'emprise au sol* nouvelle doit rester subsidiaire par rapport à l'existant (45% maximum et dans le respect du tableau ci-dessous) et doit présenter des proportions moins importantes que celles de la construction existante.

L'extension mesurée « à répétition » entraînant une profonde modification de l'existant ne saura être considérée comme une extension mesurée.

Limites dans lesquelles l'extension mesurée est autorisée :

SURFACE PLANCHER DE LA CONSTRUCTION EXISTANTE	% EXTENSION ACCEPTEE
<75 m ²	45,00%
76-100 m ²	40,00%
101-125 m ²	35,00%
126-150 m ²	25,00%
151-175 m ²	20,00%
176-200 m ²	15,00%
>201 m ²	10,00%

Foisonnement du stationnement : phénomène selon lequel l'ensemble des usagers d'un parc de stationnement ne sont pas présents simultanément. Il s'explique par la non coïncidence des demandes en stationnement (sur la journée ou sur la semaine) des différents types d'usagers potentiels (résidents, employés, visiteurs, clients, etc.). Ainsi, les places laissées libres à un moment donné par les uns peuvent être occupées par les autres. Pour chaque catégorie d'usagers, un coefficient de foisonnement peut être calculé afin de définir les réels besoins et dimensionner le parc de stationnement.

Gardiennage (construction à usage exclusif de) : local ou logement destiné à la personne ou aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et/ou le fonctionnement des constructions, installations et aménagements autorisés dans la zone.

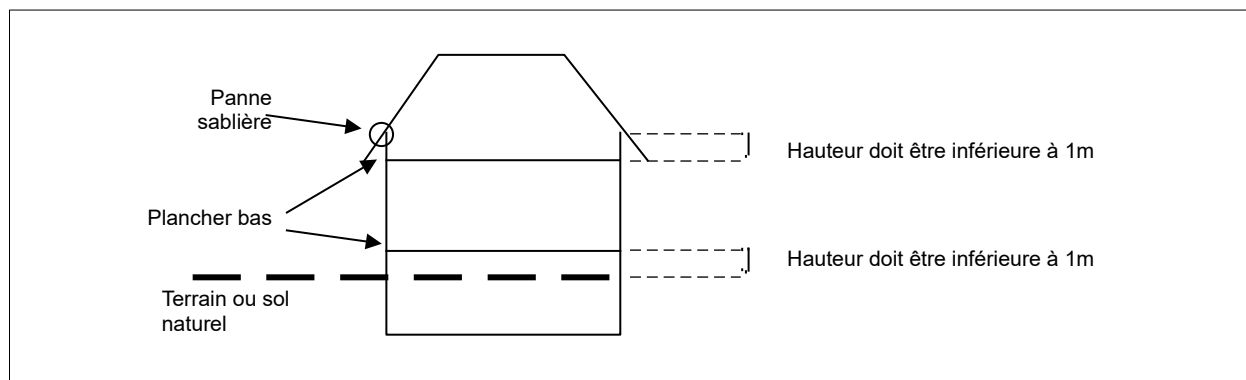
Haie : ensemble d'arbres et arbustes plantés de manière linéaire et resserrée afin de constituer un écran végétal.

Hauteur totale des constructions : différence d'altitude entre le terrain naturel* et le point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise tels que souches de cheminée, machineries, panneaux photovoltaïques, garde-corps, éoliennes, autres éléments annexes à la construction, etc.

Dans le cas de construction à toiture en pente, elle correspond à la hauteur au faîtage. Dans le cas de construction à toiture-terrasse, ou de forme différente, elle correspond à la partie la plus élevée de la construction.

Les combles et le sous-sol ne comptent pas pour un niveau si la construction respecte l'alinéa suivant :

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1,50 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la côte de la sablière n'est pas pris en compte.



Houppier : ensemble des parties aériennes d'un arbre (branches, rameaux, feuillage), à l'exception de la base du tronc.

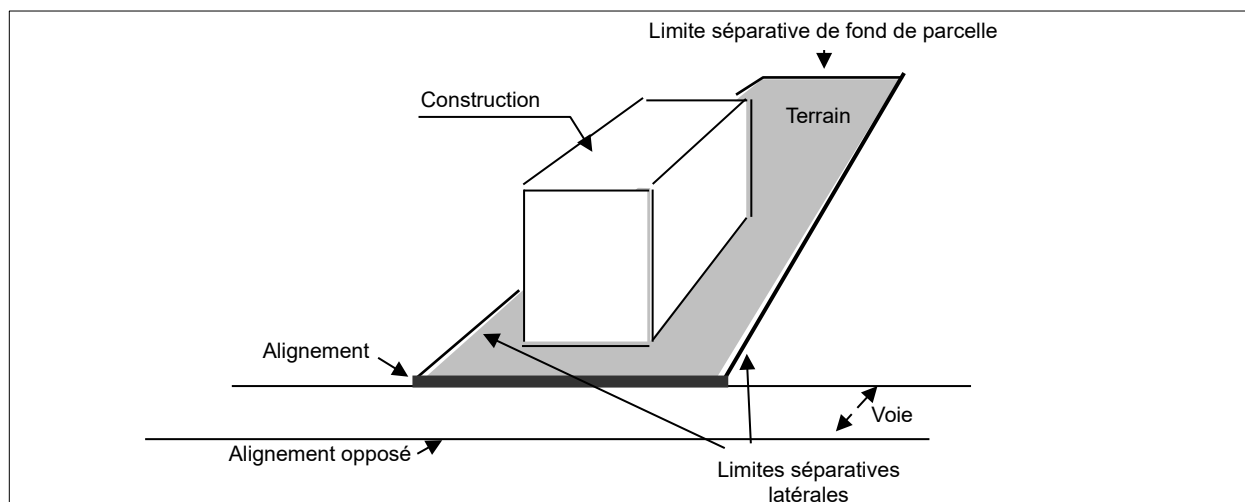
Implantation des constructions : L'implantation des constructions est définie par deux règles :

- implantation par rapport aux voies et emprises publiques, article 3 de chaque zone du PLUi
- implantation par rapport aux limites séparatives, article 4

Implantation obligatoire : limite graphique représentée au plan de zonage sur laquelle toute construction nouvelle doit s'implanter.

Installations classées pour la protection de l'environnement : installations susceptibles de présenter des dangers et inconvénients qui justifient leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU. Leur régime juridique est encadré par le Code de l'Environnement.

Limites séparatives : Il s'agit des limites de l'unité foncière ou de la parcelle autres que celles contiguës au domaine public. Elles correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles peuvent être latérale ou de fond de parcelle.



Logement / habitation : Un logement est un local séparé et indépendant destiné à la vie quotidienne des Hommes. On peut rencontrer plusieurs appellations qui recouvrent le même sens :

Habitation individuelle = logement individuel = maison individuelle,

Habitation collective = logement collectif = immeuble collectif,

Définition :

Habitation individuelle : si le bâtiment comprend un ou deux logements.

Habitation collective : si le bâtiment comprend trois logements ou plus qui disposent de parties communes.

Tableau de concordance :

Nombre de pièces (cerfa cadre 4.3)	Type de logement
1 pièce	Studio, T1 ou F1
2 pièces	T2 ou F2
3 pièces	T3 ou F3
4 pièces	T4 ou F4
5 pièces	T5 ou F5
6 pièces et +	T6 ou F6

Toutefois, une même opération peut regrouper plusieurs habitations individuelles et/ou habitations collectives sous forme d'une procédure de permis groupé*.

Lotissement : « Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet d'en détacher un ou plusieurs lots destinés à être bâtis », article L 442-1 du code

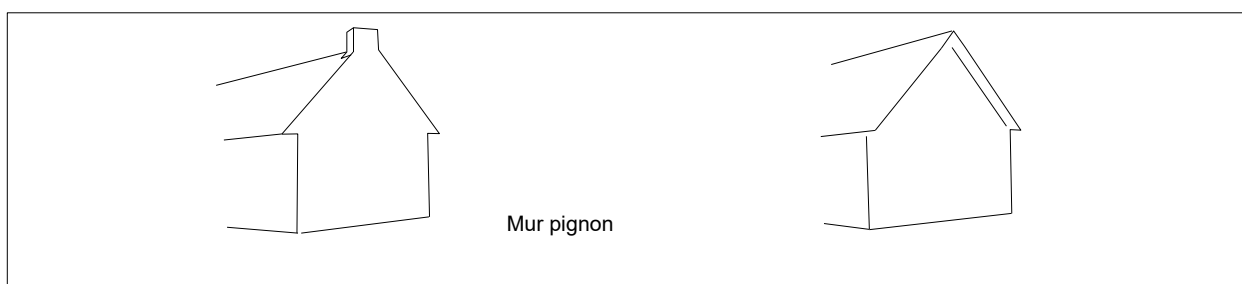
Le permis d'aménager constitue la règle pour le lotissement.

Par exception, si l'opération ne prévoit pas de création ou d'aménagement de voies, d'espaces ou équipements communs, le lotissement est soumis à Déclaration Préalable.

Marge de recul : espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à l'alignement*, dont la distance est fixée graphiquement ou par les règles de l'article 3.

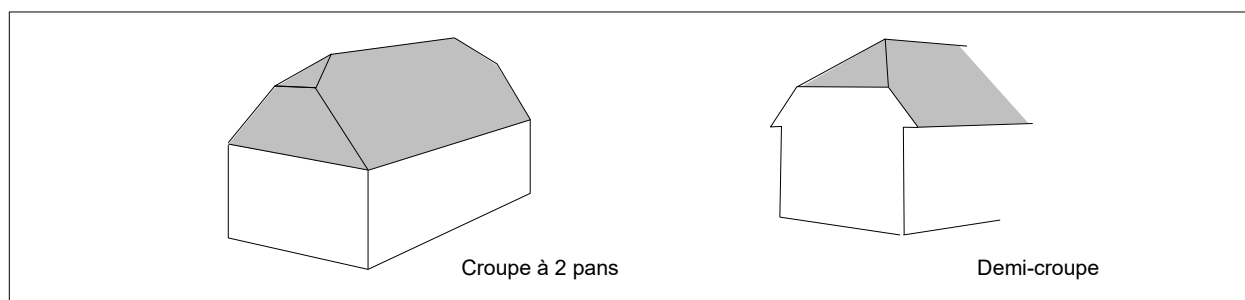
Marge de retrait : espace minimal imposé à respecter pour l'implantation des constructions par rapport à la limite séparative*, dont la distance est fixée graphiquement ou par les règles de l'article 4.

Mur pignon : mur extérieur qui porte les pannes d'un comble et dont les contours épousent la forme des pentes de ce comble, par opposition aux murs situés sous les égouts des pans de toiture. Il s'agit d'un mur perpendiculaire au faîtage d'un bâtiment au toit à deux pans qui peut supporter un pan ayant la forme d'une demi croupe ou d'un quart de croupe.



La croupe est la partie du toit qui, côté du pignon, est triangulaire en un pan ou en deux pans inclinés dont un est un triangle et l'autre un trapèze.

Dans le Béarn, ces pans sont en général moins larges que ceux qui couvrent les autres murs. Si le pan triangulaire est seul et ne va pas aussi bas que les versants principaux, il s'agit d'une demi-croupe ou d'un quart de croupe.



Opération d'aménagement d'ensemble : opération ayant pour objet ou pour effet de réaliser plusieurs terrains à bâtir ou plusieurs constructions implantées selon un schéma d'aménagement global cohérent.

Satisfait à cette modalité particulière d'urbanisation :

- Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- Les lotissements,
- Les permis groupés
- Les Association Foncière Urbaine (AFU),

Parc de stationnement mutualisé : au sein d'une même opération d'aménagement d'ensemble, l'offre en stationnement associée aux différents projets est réduite, tout en répondant aux besoins complémentaires de chaque projet. L'ensemble des places est regroupé dans un ou plusieurs parcs de stationnement, situé dans le périmètre de l'opération.

Le calcul du nombre de places nécessaires repose sur le foisonnement* des usages liés au stationnement.

Périmètre d'attractivité des transports en commun : le périmètre d'attractivité des transports en commun est composé de deux zones qui sont reportées en 5.2.2 Annexe au plan de zonage :

Permis groupé : Les travaux projetés doivent porter sur la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet

Reconstruction après sinistre : Le droit pour un propriétaire de reconstruire à l'identique un bâtiment détruit ou démoli a été reconnu par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (loi S.R.U.). Les conditions d'exercice de ce droit sont désormais inscrites à l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme.

Un propriétaire ne peut invoquer son droit à reconstruire un bâtiment détruit ou démoli que lorsque 4 conditions cumulatives sont réunies :

- Un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans
- Le bâtiment doit avoir été régulièrement édifié
- Le P.L.U. ne doit pas comporter de dispositions contraires
- La reconstruction ne peut se faire que dans une zone exempte de risques

Recul : distance entre le point le plus proche de la construction et l'alignement* comptée perpendiculairement à celui-ci.

Retrait : distance entre le point le plus proche de la construction et la limite séparative* comptée perpendiculairement à cette limite.

Ripisylve : végétation d'accompagnement d'un cours d'eau.

Showroom : magasin (ou hall) d'exposition permettant à un fabricant de présenter un assortiment ou la totalité des produits proposés à la vente. Il offre éventuellement la possibilité de passer commande pour le client visiteur.

Stationnement : La possibilité pour le PLU de fixer des obligations en matière d'aires de stationnement est inscrite à l'article L. 151-30 et suivants du code de l'urbanisme. Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

Lorsque le plan impose la réalisation de places de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat (C. urb., art. L. 151-33).

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

Surface de plancher : somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déductions prévues par le Code de l'Urbanisme.

Surface de vente : espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement et à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente. La surface de vente des commerces de détail comprend donc également la surface d'exposition.

Terrain naturel : point de référence constitué par le sol naturel existant du terrain d'assiette du projet avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas de terrains en pente, il convient de déterminer des sections cohérentes de la ou des faces extérieures de la ou des constructions, insérant le projet dans la topographie du lieu et permettant une harmonie des volumes, et de prendre leur point médian qui sera le point de référence.

Terrain / unité foncière / parcelle / lot :

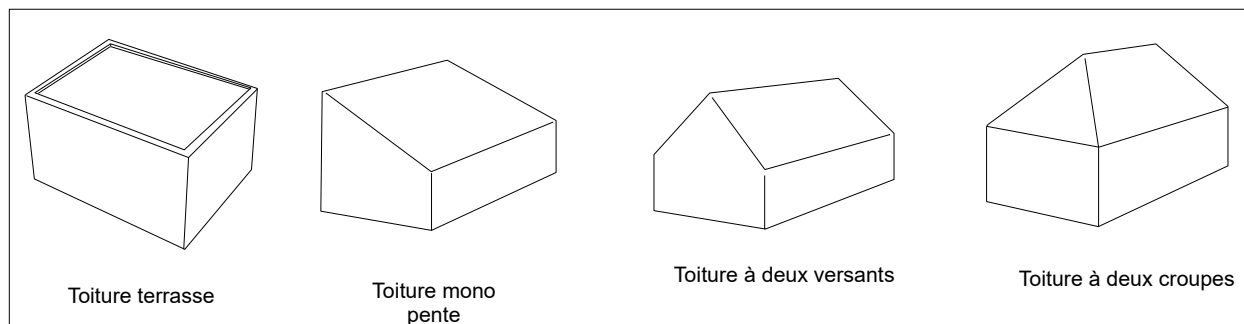
Terrain ou unité foncière : c'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Parcelle : La parcelle cadastrale est une portion de terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire, située dans une même commune, une même section et un même lieu-dit. Une parcelle cadastrale est identifiée par l'association de sa (ou ses) lettre(s) de section et d'un numéro cadastral attribuée par section.

Lot : un lot est une parcelle issue d'une division foncière réalisée en vue de construire sur celle-ci. Le lot est donc dans tous les cas un lot à bâtir.

Toit : Le toit est la surface ou couverture couvrant la partie supérieure d'un édifice, permettant principalement de protéger son intérieur contre les intempéries et l'humidité. Une toiture est une couverture généralement supportée par une charpente.

La toiture végétalisée consiste en un système d'étanchéité installé aussi bien sur une structure en béton, en acier ou en bois et recouvert d'un complexe drainant, composé de matière organique et/ou volcanique, qui accueille un tapis de plantes précultivées (sédum, vivaces, graminées, ...).

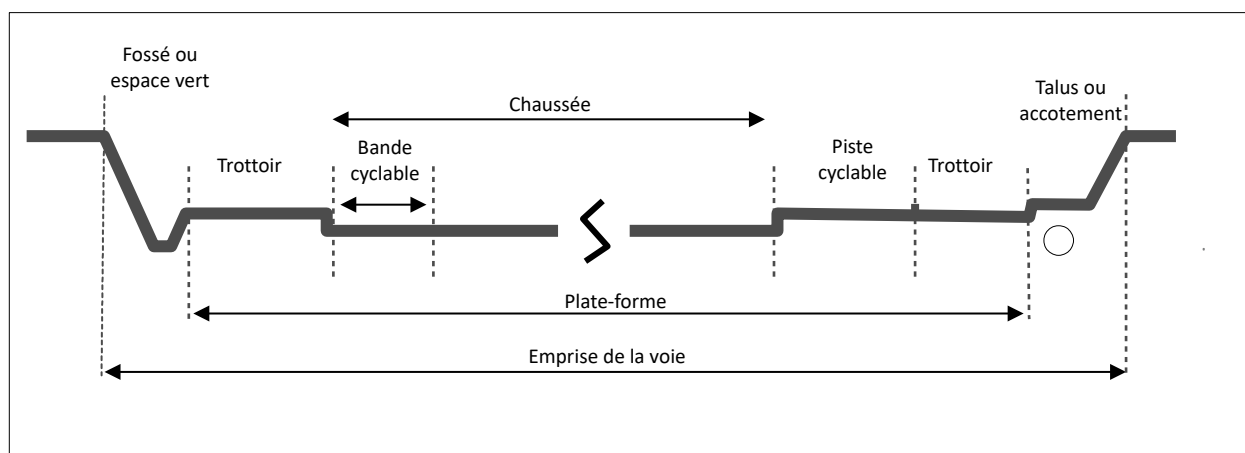


Unité cultivée : espace exploité par un particulier pour son agrément personnel au sein d'un ensemble de jardins cultivés non habités.

Voie / voirie : Une voie est un espace qui dessert plusieurs propriétés et qui comporte des aménagements permettant la circulation de tous types de véhicules. Les voies piétonnes ou cyclables font l'objet de certaines précisions dans le règlement.

La création, l'aménagement et l'élargissement des voies est défini par l'article 3 de chaque zone.

L'emprise d'une voie comprend la plate-forme (constituée d'une chaussée ou de plusieurs, avec ou sans terre-plein central, de pistes cyclables, de trottoirs) augmentée des accotements comprenant les fossés, les espaces verts ainsi que les talus, s'il y a lieu.



On peut différencier :

- les voies publiques : elles sont ouvertes, librement, à la circulation générale,
- les voies privées : il s'agit d'une ou de voie(s) interne(s) aux propriétés. Elles se distinguent de la voirie publique essentiellement par son élément organique, c'est-à-dire par la personne qui en est propriétaire. En effet, sous réserve des hypothèses de voies appartenant au domaine privé des collectivités locales, une voie privée est détenue par une personne privée. Elle peut parfois être ouverte à la circulation publique, sous réserve du consentement au moins tacite du propriétaire.

TITRE II DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME Intercommunal (PLUi)

Le présent plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) s'applique à la totalité du territoire délimité sur le document graphique.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Indépendamment des dispositions du présent plan local d'urbanisme intercommunal, les dispositions suivantes du règlement national d'urbanisme contenues dans le code de l'urbanisme demeurent applicables sur le territoire communal :

Article R. 111-2 du code de l'urbanisme portant sur la salubrité et la sécurité publique

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

Article R. 111-4 du code de l'urbanisme portant sur les sites ou les vestiges archéologiques

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

Article R. 111-15 du code de l'urbanisme portant sur la protection de l'environnement

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

Article R. 111-27 du code de l'urbanisme portant sur la protection des sites et des paysages

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont

de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

- 2) D'autres dispositions du code de l'urbanisme demeurent également applicables sur le territoire intercommunal, parmi lesquelles figurent les suivantes :

Article L. 111-13 du code de l'urbanisme portant sur l'accès à certaines voies

"Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables à ces voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des décrets en Conseil d'État."

Article L. 111-15 du code de l'urbanisme portant sur la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article L. 111-23 du code de l'urbanisme portant sur la restauration de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Article L421-5 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, installations et travaux qui sont dispensés de toute formalité au titre du code de l'urbanisme

Un décret en Conseil d'État arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation.

Article L. 421-6 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, travaux et démolitions soumis à une autorisation

"Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites."

Article L. 421-27 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux soumis à une déclaration préalable

"Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies."

Article L. 421-8 du code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme

"À l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6."

- 3) En outre, les annexes du présent plan local d'urbanisme (PLU) contiennent des dispositions qui peuvent affecter les possibilités de construire, telles que les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation des sols. Par ailleurs, les permis de construire, d'aménager, de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent tenir lieu de l'autorisation prévue par une autre législation que celle d'urbanisme, peuvent dispenser ou être subordonné à un accord prévu par une autre législation.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement s'applique sur la **totalité du territoire** des communes de la communauté d'Agglomération Pau Béarn Pyrénées.

Il est établi conformément aux dispositions du **Code de l'Urbanisme (CU)**.

Il est constitué d'un **règlement écrit** et d'un **règlement graphique**.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un **rapport de conformité**.

Le territoire est couvert par quatre types de zones :

- Les zones urbaines dites « zones U »

Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Différentes zones sont créées sur le territoire, délimitées en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : UA, UB, UD, ;
- zones urbaines à vocation plus spécifique : UE, UY.

- Les zones à urbaniser sont dites « zones AU »

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Sont classées en zones 1AU les zones dont le niveau d'équipement en périphérie immédiate existant est suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement.

Les secteurs classés en 2AU deviennent opérationnels après une procédure d'ouverture à l'urbanisation.

Les zones 1AUUY sont réservées à l'accueil d'activités économiques.

Les zones 2AUmod ont vocation à être urbanisées suite à une procédure de modification.

Les zones 2AUrev n'ont pas vocation à être urbanisées avant 2030 (suite à une procédure de révision) .

- Les zones agricoles (A)

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ou des activités agricoles existantes.

La zone A comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité agricole locale et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

- Les zones naturelles et forestières (N)

Les zones naturelles et forestières correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue écologique, ou esthétique , soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend plusieurs secteurs, à savoir des secteurs permettant de répondre à la diversité naturelle locale et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

A chacune de ces zones repérées au plan de zonage est associé un corps de règles écrites qui figure dans le règlement écrit.

zonage PLUi		
U	<i>UAc</i>	Zone centre historique (Cœur de Pays)
	<i>UBc</i>	Zone d'extension pavillonnaire / faubourg
	<i>UD</i>	Zone d'extension – habitat dense
	<i>UAr</i>	Zone centre bourg (périurbain)
	<i>UBr</i>	Zone d'extension pavillonnaire / faubourg
	<i>UH</i>	Zone de hameaux
UE	<i>UE</i>	Zone d'équipements publics
	<i>UEh</i>	Zone d'équipements publics – périmètre de dégagement de l'hélistation
	<i>UEq</i>	Zone d'équipements publics liés aux activités équestres
UY	<i>UY</i>	Zone d'activité économique
	<i>UYa</i>	Zone d'activité économique liées aux activités agro-alimentaires
	<i>UYb</i>	Zone d'activité économique liées aux activités tertiaires
	<i>UYzacom</i>	Zone d'activité économique situées en ZACOM
1AU	<i>1AUc</i>	Zone d'urbanisation à court et moyen terme (Cœur de Pays) liée à la mise en œuvre d'une OAP
	<i>1AUr</i>	Zone d'urbanisation à court et moyen terme (périurbain) liée à la mise en œuvre d'une OAP
	<i>1AUcm</i>	Zone d'urbanisation à court et moyen terme affichant une mixité fonctionnelle
	<i>1AUrs</i>	Zone d'urbanisation à court et moyen terme ayant une vocation sociale ou de santé
1AUy	<i>1AUy</i>	Zone d'activité économique à court et moyen terme
	<i>1AUya</i>	Zone d'activité économique à court et moyen terme liées aux activités agro-alimentaires
<i>2AUmod</i>	<i>2AUmod</i>	Zone d'urbanisation à moyen et long terme après procédure de modification du PLUi
<i>2AUrev</i>	<i>2AUrev</i>	Zone d'urbanisation à long terme (après 2030 et procédure de révision du PLUi)
<i>2AUymod</i>	<i>2AUymod</i>	Zone d'activité économique à moyen et long terme (renouvellement urbain)
A	<i>A</i>	Zone agricole
	<i>Ae</i>	Zone agricole au potentiel écologique fort
	<i>Aa</i>	Zone agricole liée aux contraintes des activités de l'aéroport
	<i>Ay</i>	Zone agricole destinée aux activités isolées en lien avec la filière agricole
N	<i>N</i>	Zone naturelle
	<i>Ne</i>	Zone naturelle au potentiel écologique fort
	<i>Ngs</i>	Zone d'exploitation des carrières
	<i>Ngsv</i>	Zone de construction liée aux carrières
	<i>Ngv</i>	Zone des gens du voyage
	<i>Nj</i>	Zone de jardins familiaux
	<i>Nl</i>	Zone naturelle de loisirs
	<i>Nm</i>	Zone soumise au risque de mouvement du sol
	<i>Nr</i>	Zone de renouvellement située en zone naturelle
	<i>Ns</i>	Zone d'urbanisation ayant une vocation sociale ou de santé

Composition du règlement écrit :

La partie écrite du règlement est composée de plusieurs pièces, elles-mêmes subdivisées comme suit :

4.1.1 - Dispositions réglementaires principales :

Titre I : lexique

Titre II : dispositions communes applicables à toutes les zones

Titre III : dispositions applicables aux zones urbaines

Titre IV : dispositions applicables aux zones à urbaniser

Titre V : dispositions applicables aux zones agricoles

Titre VI : dispositions applicables aux zones naturelles.

Pour les titres III à VI, les règles sont organisées en 14 articles pour chacune des zones :

I. Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions

Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés soumis à conditions particulières

II. Dispositions relatives aux caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Article 3 (ancien article 6): Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 4 (ancien article 7): Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 5 (ancien article 8): Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 6 (ancien article 9): Emprise au sol des constructions

Article 7 (ancien article 10): Hauteur maximale des constructions

Article 8 (ancien article 11): Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 9 (ancien article 13): Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations

Article 10 : Obligations imposées en matière de performance énergétique

III. Dispositions relatives aux équipements et réseaux

Article 11 (ancien article 3): Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Article 12 (ancien article 4): Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Article 13 (ancien article 12): Obligations imposées en matière d'aires de stationnement

Article 14 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de télécommunications

4.1.2 – Règlement des zones soumises à un risque inondation

4.1.3 - Dispositions réglementaires complémentaires :

Annexe 1 : Couverture

Annexe 2 : Palette de couleurs

Annexe 3 : Végétation

Composition du règlement graphique :

La partie graphique du règlement est composée de plusieurs pièces, elles-mêmes subdivisées comme suit :

4.2.1 - Plan de zonage et annexe :

Il comprend :

- les limites de zones ;
- les règles graphiques d'implantation ;
- les espaces boisés classés ;
- les espaces verts protégés
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ;
- les éléments d'intérêt patrimonial (composantes bâties) identifiées ;
- les éléments de paysage (composantes végétales) identifiées
- voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail* et de proximité
- les reculs le long des voies express et des routes à grande circulation en dehors des espaces urbanisés
- et, s'il y a lieu, les autres éléments graphiques conformément aux articles

4.2.2. Liste des emplacements réservés

Cette pièce est constituée d'un tableau qui liste l'objet et le bénéficiaire, ainsi que la superficie indicative, de chacun des emplacements réservés figurant au plan de zonage.

4.2.3. Plan des hauteurs

En complément des règles écrites fixées dans les dispositions générales :

le plan des hauteurs précise les hauteurs maximales définies sur les différents secteurs du territoire.

4.2.4. Plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale

En complément des règles écrites fixées dans les dispositions générales :

le plan des secteurs de renforcement de la mixité sociale fixe la diversité de l'offre, définie par le Programme Local de l'Habitat, à l'échelle des secteurs .

4.2.5 Plan des zones soumises à un risque inondation

4.2.6. Plan des périmètres d'Orientations d'aménagement et de programmation :

En complément des règles écrites fixées dans les dispositions générales :

le Plan des périmètres d'Orientations d'aménagement et de programmation affichent les secteurs dans lesquels s'appliquent les modalités d'aménagement décrites dans chacune des OAP.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliqueront en priorité sur le règlement afin de favoriser un urbanisme de projet adapté au secteur sur lequel il se situe.

Préconisations :

En premier lieu, il convient de consulter le **règlement écrit et graphique** pour vérifier la conformité d'un projet aux règles d'urbanisme fixées par le PLUi.

En deuxième lieu, les constructions, installations et aménagements doivent être compatibles avec les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**.

En troisième lieu, il convient de prendre connaissance des annexes au PLUi, à savoir notamment :

- **les servitudes d'utilité publique** (périmètres de protection autour des monuments historiques, site classé, canalisations, etc.) ;

- **les annexes sanitaires (Zonage d'assainissement, etc.)**.