Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Plan local d'urbanisme intercommunal du Seignanx

3. REGLEMENT ECRIT

3.1. Règlement écrit

Vu pour être annexé à la
Délibération du
Conseil communautaire du
18 décembre 2025

- Version Approbation -

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES 9

Chapitre 1 : Dispositions et règles générales applicables à toutes les zones ... 9

1. Application et composition du règlement 9
2. Autres dispositions applicables 12

2.1 Adaptations mineures et dérogations 12
2.2 Démolition et reconstruction* à l'identique 12
2.3 Opposition à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme 13
2.4 Loi Littoral 14
2.5 Gestion des risques 22
2.6 Archéologie préventive 29
2.7 Sites inscrits et classés 29
2.8 Site patrimonial remarquable 30

Chapitre 2 : Dispositions relatives à la mixité sociale 31

1. Les emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements* au titre de l'article l.151-41 du Code de l'urbanisme 31
2. Les servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme 31

Chapitre 3 : Dispositions relatives au domaine routier 34

1. Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques* en milieu aggloméré 34
2. Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques* hors agglomération 34
3. Marges de recul au titre de l'article l.111-6 du Code de l'urbanisme 36

Chapitre 4 : Dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 37

1. Dispositions générales 37
2. Éléments et secteurs du patrimoine bâti à protéger 39

2.1 Éléments et secteurs concernés 39
2.2 Dispositions générales de protection et mise en valeur des éléments et secteurs de patrimoine bâti 40
2.3 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des éléments et secteurs de patrimoine bâti 41

3. Façades* des constructions* existantes* et nouvelles 44

3.1 Création d'ouvertures 44
3.2 Eléments techniques 44
3.3 Façades* des bâtiments* d'habitation 44
3.4 Façades* des bâtiments* économiques 45

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

3.5 Façades* des bâtiments* agricoles et forestiers 46
3.6 Toitures des bâtiments d'habitation 47
4. Performances énergétiques et environnementales des constructions* 48
4.1 Dispositions générales 48
4.2 Dispositions spécifiques 48
5. Clôtures* 51
5.1 Dispositions générales 51
5.2 Dispositions spécifiques 54
5.3 Règles alternatives 56

Chapitre 5 : Dispositions relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions* 60

1. Dispositions générales 60
2. Continuités écologiques à préserver, maintenir et remettre en état au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme 62
3. Éléments de patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme 68
4. Espaces libres* et plantations 70
5. Part minimale de surfaces éco-aménageables 71

Chapitre 6 : Dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et non motorisés 76

1. Dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés 76
1.1 Règles quantitatives 77
1.2 Modalités de réalisation des aires de stationnement 79
1.3 Règles alternatives 80
2. Dispositions relatives au stationnement des véhicules non motorisés 81
2.1 Règles quantitatives 81
2.2 Modalités de réalisation des aires de stationnement 82

Chapitre 7 : Dispositions relatives aux équipements et réseaux 84

1. Conditions de desserte par les voies publiques* ou privées 84
2. Conditions de desserte par les réseaux 87
2.1 Assainissement – eaux usées 87
2.2 Eaux pluviales 88
2.3 Autres réseaux 93
2.4 Collecte des déchets 94

TITRE II - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES (ZONES U) 95

Chapitre 1 - Zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles 95

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

1. U10.6 ; U15.6 ; U20.6 ; U20.9 ; U30.6 - zone urbaine à vocation d'habitat à faible et moyenne densité 95
1.1 Affectation des sols et destination* des constructions* 96
1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 98
1.3 Équipements et réseaux 102
2. UHT30.9 - Zone urbaine à vocation d'hébergement 103
2.1 Affectation des sols et destination* des constructions* 103
2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 105
2.3 Équipements et réseaux 109
3. U0 - Zone urbaine à vocation de maitrise de l'urbanisation 110
3.1 Affectation des sols et destination* des constructions* 110
3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 113
3.3 Equipements et réseaux 117
4. U30.6c ; U30.9 ; U40.12 ; Up40.12 ; U40.9 ; Up40.9 ; U50.9 ; U50.15 ; U60.12 ; U60.12éc ; U60.15 ; U60.21 - Zone urbaine à vocation mixte à dominante d'habitat 118
4.1 Affectation des sols et destination* des constructions* 119
4.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 121
4.3 Équipements et réseaux 126
Chapitre 2 : Zones urbaines à vocation d'activités économiques 127
1. Ué ; Uél- ZONE URBAINE À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 127
1.1 Affectation des sols et destination* des constructions* 127
1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 130
1.3 Équipements et réseaux 133
2. Uéc - Zone urbaine à vocation d'activités économiques à dominante commerciale 134
2.1 Affectation des sols et destination* des constructions* 134
2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 136
2.3 Équipements et réseaux 139
3. Uév - Zone urbaine à vocation d'activités économique destinée à la valorisation et l'enfouissement des déchets 140
3.1 Affectation des sols et destination* des constructions* 140
3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 141
3.3 Équipements et réseaux 145
Chapitre 3 : Zone urbaine à vocation d'activités touristiques 146
1. Ucc ; Ucch - Zone urbaine à vocation d'activités de camping 146
1.1 Affectation des sols et destination* des constructions* 146
1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 149
1.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 149
1.4 Équipements et réseaux 152
Chapitre 4 : Zones urbaines à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics 153
1. Usep - Zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics 153

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

1.1 Affectation des sols et destination* des constructions* 153
1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 155
2. Équipements et réseaux 158
3. Ugdv - Zone urbaine à vocation d'accueil de gens du voyage 159
3.1 Affectation des sols et destination* des constructions* 159
3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 161
3.3 Équipements et réseaux 164
Chapitre 5 : Zones urbaines de renouvellement urbain 165
1. Uru - Zone de renouvellement urbain à vocation mixte 165
2. Urué - Zone de renouvellement urbain à vocation d'activités économiques et industrielles 165
Chapitre 6 : Zones urbaines de projet soumis à OAP.....166
1. Uoap - zone de projet à vocation mixte 166

TITRE III - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES À URBANISER (ZONES AU) 167

Chapitre 1 : Zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation 167
1. 1AUh - zone à urbaniser à vocation mixte à dominante d'habitat ouverte à l'urbanisation 167
2. 1AUé - zone à urbaniser à vocation d'activités économiques ouverte à l'urbanisation 167
Chapitre 2 : Zones à urbaniser fermées à l'urbanisation 168
1. 2AUh - Zone à urbaniser à vocation mixte à dominante d'habitat fermée à l'urbanisation 168
1.1 Affectation des sols et destination* des constructions* 168
1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 171
1.3 Équipements et réseaux 175
2. 2AUé - Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques fermée à l'urbanisation 176
2.1 Affectation des sols et destination* des constructions* 176
2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 179
2.3 Équipements et réseaux 182

TITRE IV - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AGRICOLE (ZONE A) 183

1. Zone à vocation agricole 183
1.1 Affectation des sols et destination* des constructions* 183
1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 187
1.3 Équipements et réseaux 191

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

TITRE V – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N) 192

Chapitre 1 : Zones naturelles et forestières 192

1. N ; Nenr - Zones naturelles et forestières..... 192

1.1 Affectation des sols et destination* des constructions* 193

1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 196

1.3 Équipements et réseaux..... 200

Chapitre 2 : Zones naturelles et forestières à vocation touristique 201

1. Nt ; Nth - zone naturelle et forestiere à vocation touristique..... 201

1.1 Affectation des sols et destination* des constructions* 201

1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 203

1.3 Équipements et réseaux..... 207

2. Ncc ; Ncct - Zone naturelle et forestière à vocation d'activités de camping et de loisirs..... 208

2.1 Affectation des sols et destination* des constructions* 208

2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 211

2.3 Équipements et réseaux..... 214

3. Npp - Zone naturelle et forestiere concernée par le plan-plage 215

3.1 Affectation des sols et destination* des constructions* 215

3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 217

3.3 Équipements et réseaux..... 220

Chapitre 3 : Zone naturelle à vocation d'activités économiques 221

1. Né - Zone naturelle à vocation d'activités économiques isolées 221

1.1 Affectation des sols et destination* des constructions* 222

1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères 224

1.3 Équipements et réseaux..... 227

TITRE VI - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES 240

Chapitre 1 : Lexique.....241

Chapitre 2 : Liste des espèces végétales locales et liste des espèces végétales envahissantes* 262

1. La démarche 265

1.1 Origine de la composition des listes..... 265

1.2 Recommandations à respecter 265

1.3 Favoriser le réensemencement naturel 265

1.4 Label végétal local* 266

2. Listes des espèces végétales locales..... 268

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2.1 Arbres de haut jet 268
2.2 Arbuste / Arbre à petit développement 268
2.3 Fleurs ou herbacées diverses pour prairie fleurie 269
2.4 Grimpant pour clôtures* et murs 272
2.5 Fleurs pour talus/merlon/bande/friche 272
2.6 Graminées pour talus/merlon/bande/friche 272
2.7 Aquatiques pour bassin en eau aérien 273
2.8 Aquatiques et milieux frais pour noues, fossés ou exposition au nord 273

3. Espèces végétales envahissantes* dangereuses pour la biodiversité 274

3.1 Vigilance sur l'utilisation des variétés ornementales 274
3.2 Liste européenne et nationale des espèces exotiques envahissantes (EEE) 276
3.3 Une liste réglementaire nationale des espèces envahissantes* 277
3.4 Une liste régionale pour la Nouvelle Aquitaine 278
3.5 Une liste locale des espèces envahissantes* 286
3.6 Les techniques de lutte 289
3.7 Quelques exemples en photo 290

4. Tableau à fournir pour la réalisation des projets : liste des essences végétales locales 291

Chapitre 3 : Fiches typologiques 296

Chapitre 4 : Bâtiments* pouvant faire l'objet d'un changement de destination* au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme 306

Chapitre 5 : Fiches patrimoniales 309

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES

Chapitre 1 : Dispositions et règles générales applicables à toutes les zones

*Les dispositions de ce chapitre **s'appliquent au sein de toutes les zones identifiées par le règlement graphique**, elles sont d'application **cumulative** aux dispositions spécifiques à chaque zone déclinée dans les Titres II à V.*

1. Application et composition du règlement

Le Règlement s'applique à **l'ensemble du territoire de la Communauté de communes du Seignanx**. Cela comprend donc les communes de Biarrotte, Biaudos, Ondres, Saint-André-de-Seignanx, Saint-Barthélemy, Saint-Laurent-de-Gosse, Saint-Martin-de-Seignanx et Tarnos.

Le Règlement est composé d'une **partie écrite**, à savoir le présent document, et d'une **partie graphique**.

Les règles formulées et représentées dans le Règlement sont **opposables aux autorisations d'urbanisme** dans un rapport de **conformité**. Cela exclut donc les éléments indiqués expressément comme n'étant qu'informatifs ou recommandatifs.

Quatre **grandes zones** sont délimitées : la zone urbaine, la zone à urbaniser, la zone agricole et la zone naturelle et forestière.

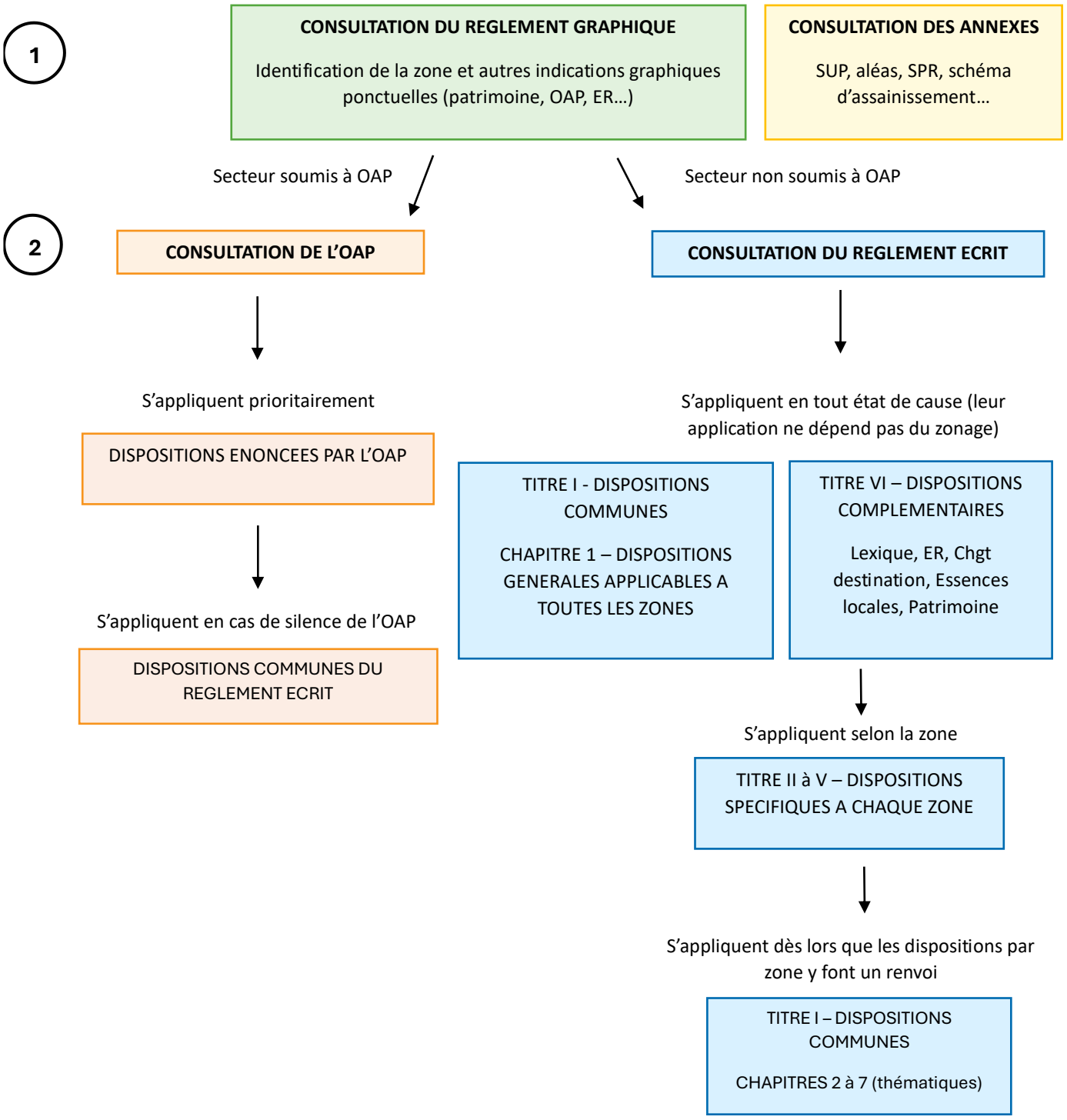
Le présent Règlement écrit est organisé de la manière suivante :

- ***les Dispositions communes* à toutes les zones** énoncées au ***TITRE I***
- ***les Dispositions spécifiques* à chaque zone** énoncées du ***TITRE II*** au ***TITRE V***
- ***les Dispositions complémentaires*** énoncées au ***TITRE VI***

La définition des termes suivis d'un astérisque (*) est précisée dans le lexique (***TITRE VI – TITRE VI*** - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES– ***CHAPITRE 1.***

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Préconisations pour la prise de connaissance des règles en vigueur :**



1. En premier lieu il convient de consulter le **Règlement graphique**, pour identifier le zonage et les prescriptions s'y appliquant.

2. En second lieu :

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2.1. Hors secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
Il convient de se référer au présent **Règlement écrit** afin de connaitre les règles s'appliquant dans la zone concernée et de s'assurer du respect de l'obligation de conformité du projet envers celles-ci.

Les projets doivent respecter :

- *les **Dispositions spécifiques** **à la zone***, énoncées au sein des ***TITRES II à V***

- *les **Dispositions communes*** énoncées au sein du :

    - ***TITRE I*** - ***CHAPITRE 1 - Chapitre 1 : Dispositions et règles générales*** applicables à toutes les zones

    - ***TITRE I*** – ***CHAPITRES 2 à 7*** (thématiques)
        - **ne s'appliquent pas dans le cas où les *Dispositions spécifiques* à la zone** précisent la mention « ***Non réglementé*** ».
        - **s'appliquent dans le cas où les *Dispositions spécifiques* à la zone** opèreraient un **renvoi** vers celles-ci.
          Exemple :
          « Cf.
          TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
          *CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
          3. ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGER À PRÉSERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME »

- les **dispositions complémentaires** énoncées au ***TITRE VI***

2.2. En secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
S'il ressort de la consultation du Règlement graphique que le projet est compris dans un secteur soumis à OAP, alors les constructions*, installations et aménagements **doivent être compatibles avec les règles spécifiques que l'OAP énonce**.
Les dispositions du **Règlement écrit** sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP (tel que rapporté au *2.1* ci-dessus). Il doit être fait une **application complémentaire des OAP et du Règlement écrit**.
Lorsqu'une règle est émise par l'OAP, celle-ci s'applique au projet dans un rapport de compatibilité en complémentarité avec le présent Règlement écrit.
En cas d'absence de règle émise par l'OAP, la règle posée par le présent **Règlement écrit** s'applique au projet dans un rapport de **conformité** (tel que rapporté au *2.1* ci-dessus).

3. En troisième lieu, il convient de se référer aux **Annexes** du PLUi. Celles-ci font l'état des règlementations issues de sources externes au PLUi et ayant une incidence sur l'occupation des sols. Ces annexes comprennent notamment :

- des servitudes d'utilité publique* (Plans de prévention des risques, périmètres de protection aux abords des monuments historiques...)

- des annexes sanitaires (zonage pluvial, zonage d'assainissement, etc.)

- des périmètres particuliers (périmètres de Zone d'aménagement concertée (ZAC*), Déclaration d'utilité publique (DUP*), Droit de préemption urbain (DPU*))...)

- d'informations complémentaires qui peuvent apporter des compléments d'information, des recommandations, voire des prescriptions spécifiques, notamment sur les aléas et risques (cartes et Atlas par exemple), sur les Secteurs d'Informations des Sols (SIS)…

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

4. En quatrième et dernier lieu, la consultation du **Rapport de présentation**, au regard de ses fonctions pédagogiques et explicatives, peut s'avérer nécessaire en cas d'incompréhension d'une règle et de ses motivations.

2. Autres dispositions applicables

2.1 Adaptations mineures et dérogations

Les règles et les servitudes définies par le présent PLUi 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 (sur les unités foncières voisines ou en co-visibilité), au titre de l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, au titre de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction* de bâtiments* détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles

2° La restauration* ou la reconstruction* d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement* existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

2.2 Démolition et reconstruction* à l'identique

Au titre de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme, 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 le présent plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles applicable à la zone en dispose autrement.

Aussi, au regard de l'article L.111-23 du Code de l'urbanisme, la restauration* d'un bâtiment* en ruine* 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 du Code de l'urbanisme lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment*.
Le projet de reconstruction pourra être interdit ou faire l'objet de prescriptions adaptées notamment s'il est susceptible de compromettre les activités ou occupations voisines, la qualité paysagère ou environnementale du site, et sous réserve de la prise en compte des risques.
En cas de destruction liée à un risque naturel identifié au PLUi, la reconstruction pourra être interdite ou soumise à des prescriptions visant à une réduction de la vulnérabilité et de l'exposition des biens et des personnes au risque concerné.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2.3 Opposition à l'application de l'article R.151-21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme

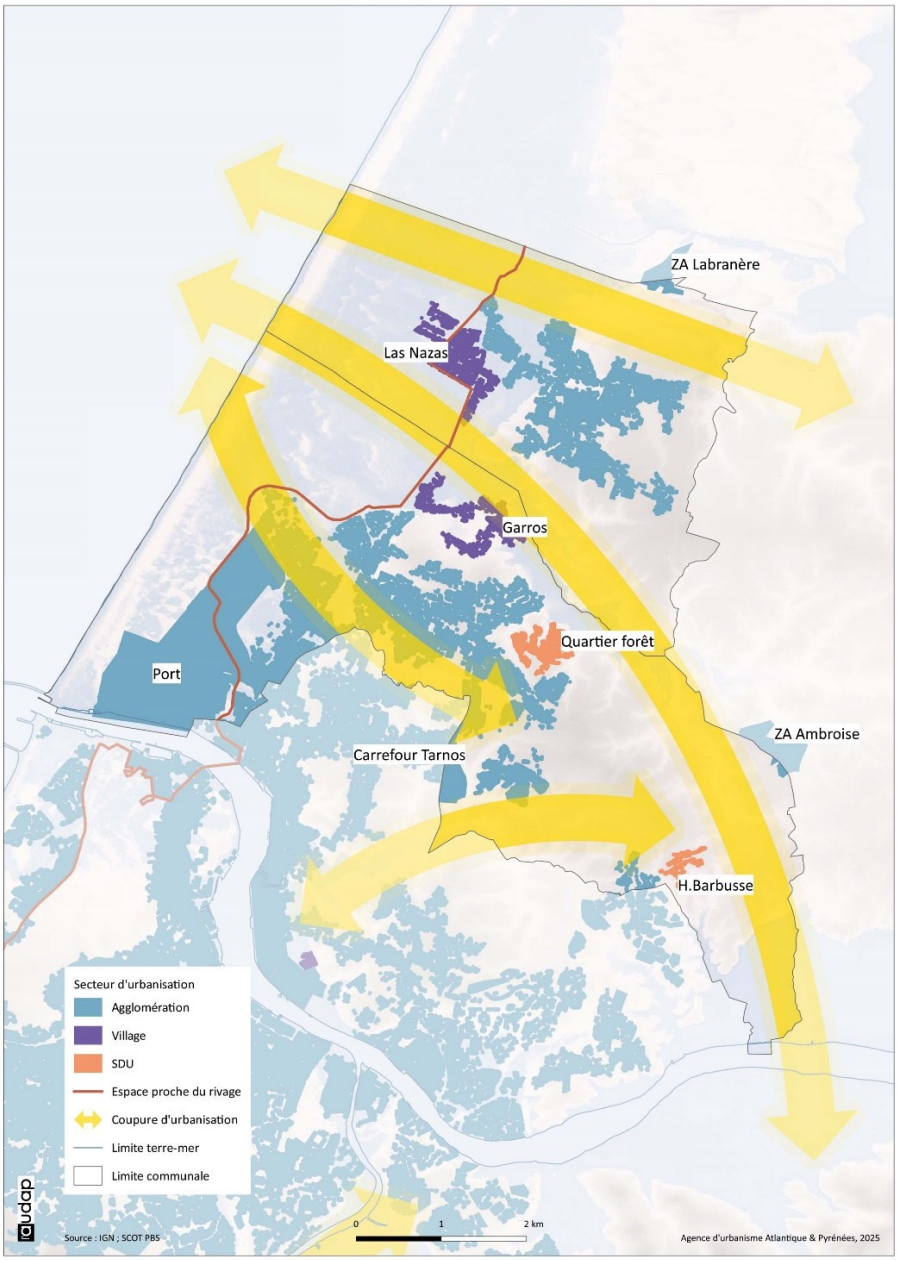
Le présent Règlement du PLUI s'oppose à l'application de l'article R 151-21 alinéa 3 du Code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2.4 Loi Littoral

Les dispositions de la Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (dite loi Littoral) et son décret d'application n°89-694 du 20 septembre 1989 trouvent à s'appliquer sur les communes littorales, à savoir sur les communes d'Ondres et Tarnos. Les dispositions de la loi littoral s'appliqueront nonobstant les règles du PLUi.

Les dispositions applicables sur ces communes sont codifiées aux articles L.121-1 à L.121-37 du Code de l'urbanisme et imposent notamment le respect du principe d'urbanisation en continuité de l'existant sur l'ensemble du territoire de ces communes (articles L.121-8 à L.121-12-1 du Code de l'urbanisme).



Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2.4.1 Développement urbain maitrisé et en continuité des Agglomérations* et Villages* existants

L'urbanisation est maitrisée et réalisée au sein ou en continuité des Agglomérations*, Villages* et Secteurs déjà urbanisés existants identifiés par le SCoT Pays Basque & Seignanx à savoir les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significative de constructions ». La densification* doit être privilégiée par rapport à l'extension.

Les secteurs urbanisés ne répondant pas aux critères relatifs aux Agglomérations*, Villages* et Secteurs déjà urbanisés sont considérés comme des espaces d'urbanisation diffuse.

Les projets urbains de densification* et d'extension* visent seulement les Agglomérations* ou Villages*.

Dans les Agglomérations et Villages, traduites en zones urbaines (U) et à urbaniser dans le Règlement du PLUi (AU), les projets doivent :

- s'intégrer dans le contexte architectural, environnemental, paysagère et fonctionnelle ;
- tenir compte des risques naturels et littoraux ;
- tenir compte de la sensibilité environnementale de ces espaces ;
- être réalisés dans la continuité de l'urbanisation en tenant compte de la distance entre les bâtiments, des caractéristiques paysagères et topographiques, d'éléments constitutifs d'une rupture d'urbanisation (cours d'eau, route, parcelle non bâtie, etc.) ;
- préserver les fonctionnalités des espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle du secteur.

Dans les Secteurs déjà urbanisés traduits en zones urbaines (U) dans le Règlement du PLUi, les projets doivent :

- se limiter aux améliorations de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics ;
- ne doivent pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques du bâti ;
- garantir leur bonne intégration paysagère et environnementale au regard de la sensibilité et des caractéristiques du site d'implantation ;

Cela concerne le quartier dit « forêt » de Tarnos (chemin de la Forêt…).

Dans les espaces d'urbanisation diffuse et dans les espaces naturels, agricoles et forestiers, classés en zones Agricoles (A) ou Naturelles (N) dans le Règlement du PLUi, seuls sont autorisés

- les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières à condition qu'elles soient situées en dehors des espaces proches du rivage" ;
- les constructions ou installations nécessaires aux cultures marines ;
- la réhabilitation, la restauration et l'extension limitée des constructions existantes ainsi que les constructions, travaux et aménagements faisant l'objet d'une dérogation au titre de la loi Littoral (concerne uniquement les constructions existantes).
  Les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières, ou aux cultures marines nécessiteront un accord de l'autorité administrative après avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) et de la Commission de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) (article L121-10 du Code de l'urbanisme).

L'application de la loi Littoral implique des règles particulières selon la localisation du projet. En effet, des espaces sont identifiés et font l'objet de règles particulières codifiées aux articles visés ci-dessous, lesquels doivent être rigoureusement respectées par les projets concernés dès lors que ces dispositions légales sont plus strictes que les règles du présent PLUi.
Ce dernier traduit l'identification de ces différents espaces au titre de la loi Littoral telle que rapportée ci-après.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2.4.2 Bande des 100 mètres (articles L.121-16 à L.121-20 du Code de l'urbanisme)

La bande de 100 mètres est matérialisée sur le Règlement graphique.
Elle correspond à la zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de trente ans (article L.121-22-4 du Code de l'urbanisme) plus 100 mètres.

Dans la bande de 100 mètres sont

- **interdites** les constructions ou installations nouvelles, ainsi que les extensions, et les changements de destination, à l'exception des celles mentionnées ci-après.
- **autorisées** les constructions ou installations nécessaires aux services publics, aux activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ainsi que les travaux d'entretien courant des constructions existantes.
- **autorisées** les canalisations et leurs jonctions, lorsqu'elles sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du Code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques en application des dispositions de l'article L121-17 du Code de l'urbanisme.
- **autorisées** les installations, constructions et ouvrages mentionnés à l'article L. 121-4 du Code de l'urbanisme dont la localisation répond à une nécessité technique impérative**.**
- pris en compte les risques liés au recul du trait de côte à 30 ans
- **autorisées** les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

2.4.3 Recul du trait de côte (article L.121-22-1 à L.121-22-12 du Code de l'urbanisme) :

Les zones exposées au recul du trait de côte sont matérialisées sur le Règlement graphique.

Les projets doivent se conformer aux articles L. 121-22-4 et L. 121-22-5 du Code de l'urbanisme.

Le recul du trait de côte considère :

- la zone exposée au recul du trait de côte à l'horizon de trente ans (article L.121-22-4 du Code de l'urbanisme)
- la zone exposée au recul du trait de côte à un horizon compris entre trente et cent ans (article L.121-22-5 du Code de l'urbanisme)

Les zones exposées au recul du trait de côte doivent être protégées de l'urbanisation et de l'artificialisation des sols afin de limiter l'exposition au risque des biens et des personnes.

Les aménagements et constructions devront prendre en compte les risques liés au recul du trait de côte et au changement climatique.

- Au sein de la zone exposée à l'horizon de trente ans :
Dans les espaces non urbanisés mentionnés aux articles L. 121-16, de la zone délimitée en application du 1° de l'article L. 121-22-2, seules les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau peuvent être autorisées, en dehors des espaces et milieux mentionnés à l'article L. 121-23 et à condition qu'elles présentent un caractère démontable.

- Au sein de la zone exposée à l'horizon compris entre trente et cent ans :
À compter de la date d'entrée en vigueur du présent PLUi , la démolition de toute construction nouvelle et celle des extensions de constructions existantes à compter de cette même date, ainsi que la remise en état du terrain,

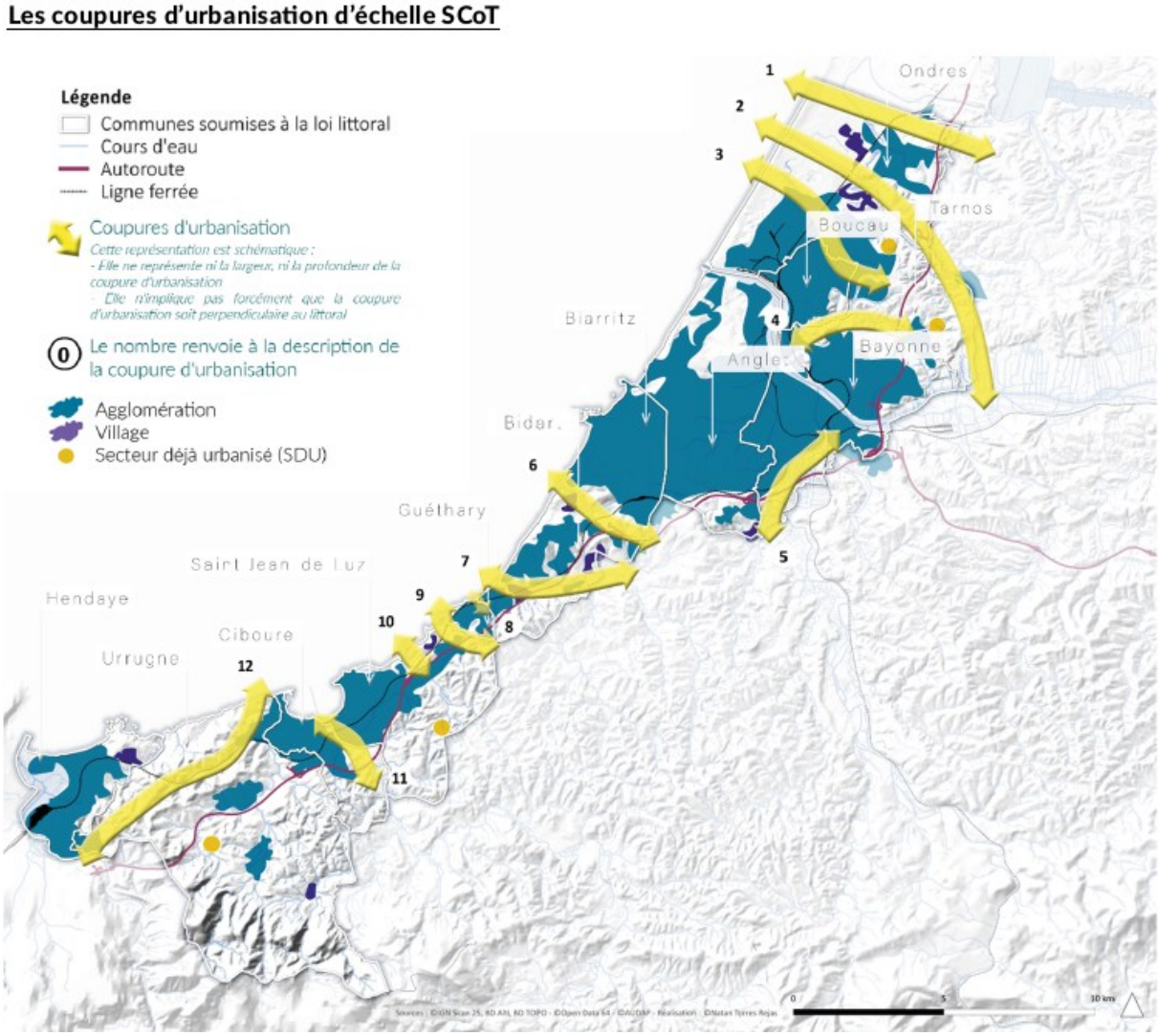
Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

sous la responsabilité et aux frais de leur propriétaire, sont obligatoires lorsque le recul du trait de côte est tel que la sécurité des personnes ne pourra plus être assurée au-delà d'une durée de trois ans.

Lorsque le projet requiert la délivrance d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une décision de non-opposition à déclaration préalable, leur mise en œuvre est subordonnée, en application de l'article L. 425-16 du Code de l'urbanisme, à la consignation entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations d'une somme, correspondant au coût prévisionnel de la démolition et de la remise en état.

2.4.4 Coupures d'urbanisation* (article L121-22 du Code de l'urbanisme) :

Les coupures d'urbanisation*, identifiées dans le Rapport de présentation, sont prises en compte dans le Règlement du PLUi à travers un classement en zone Naturelle ou Agricole ainsi que, pour renforcer leur protection, par des prescriptions au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme, traduites sous forme de trames vertes et bleues et des espaces boisés classés (EBC) en tant que « parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs » (article L.121-27 du Code de l'urbanisme).



Extrait du DOO, SCoT Pays basque – Seignanx

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Le Seignanx est concerné par les coupures d'urbanisation 1 à 3 :

N°	Localisation de la coupure
1	Espaces naturels, agricoles et boisés entre la zone de Labranère au nord et les quartiers Biron et Larreuillot au sud, en lisière nord de la commune d'Ondres et au sud de la commune de Labenne
2	Coupure agricole et naturelle bordant les agglomérations de Bayonne, Tarnos et Boucau au sud et à l'ouest, et Saint-Martin de Seignanx à l'est et au nord ; passant de l'Etang de Garros au nord-ouest à l'Adour au sud-est. Délimitation historique entre les communes d'Ondres, Tarnos et Saint Martin de Seignanx, assurée par le système hydromorphologique et les boisements autour des cours d'eau comme l'Anguillère ou le canal de la Palibe
3	Continuité d'espaces boisés entre les quartiers de Barrat, Fringon et l'Artigot au nord et ceux de Montespan et l'Océan au sud, le long du ruisseau de l'Aygas sur les communes de Tarnos et Boucau

Les coupures d'urbanisation * sont classées en zones agricoles ou naturelles dans le Règlement graphique et doivent être préservées de l'urbanisation pour éviter des continuités urbaines.

Dans les coupures d'urbanisation* les projets ne doivent pas remettre en cause la fonction de coupure d'urbanisation* du secteur concerné ni porter atteinte à la qualité environnementale et paysagère du site.

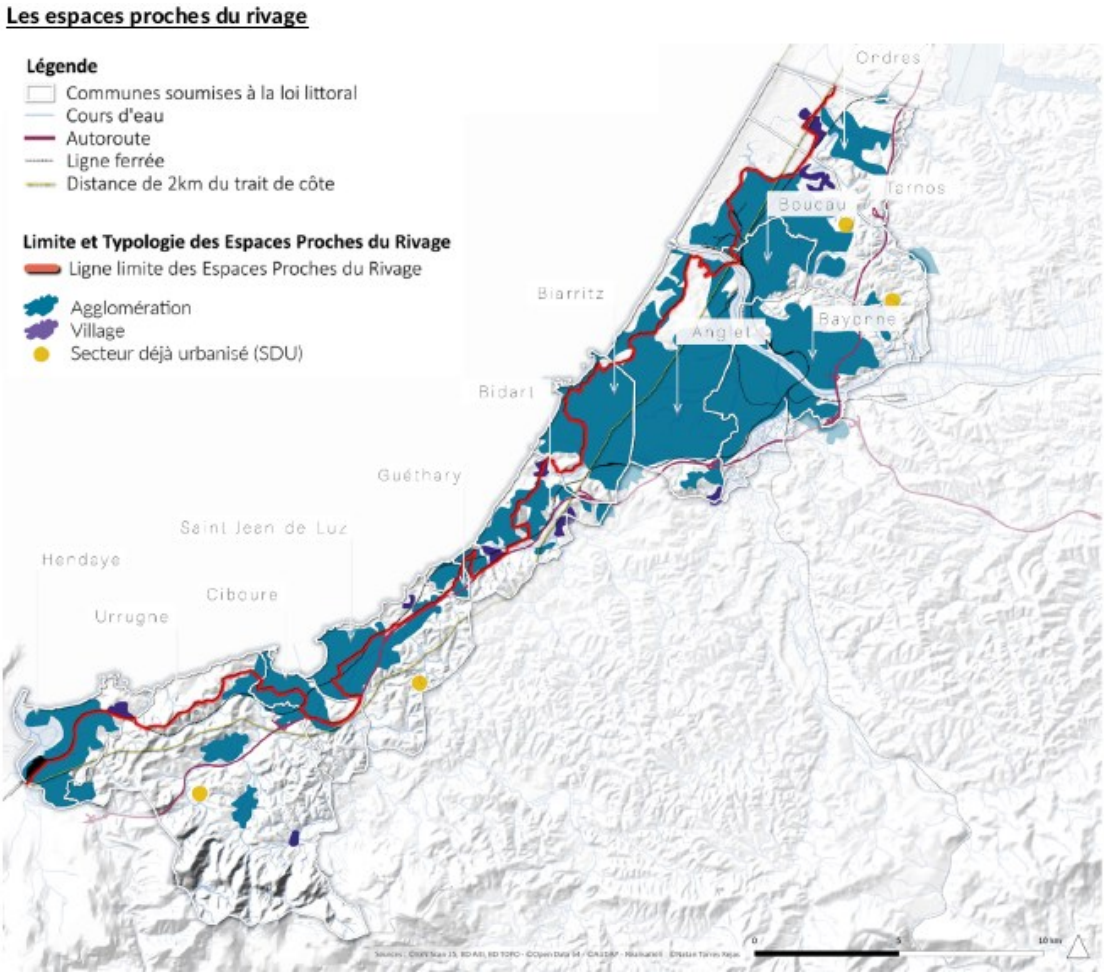
Dans les coupures d'urbanisation* sont autorisés :

- les aménagements légers nécessaires à la mise en valeur des espaces remarquables et caractéristiques du littoral
- les travaux de réfection et d'adaptation des constructions existantes,
- la construction de bâtiments agricoles dont la localisation au sein de la coupure d'urbanisation répond à une nécessité pour l'évolution des exploitations agricoles existantes.

2.4.5 Espaces proches du rivage* (articles L.121-13 à L.121-15 du Code de l'urbanisme) :

Les espaces proches du rivage* (EPR) sont matérialisés sur le Règlement graphique.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE



Espaces proches du rivage (EPR) – plan extrait du DOO du SCoT du Pays basque – Seignanx*

Dans les espaces proches du rivage* le développement urbain doit :

- être maitrisé et limité, et ce, de manière différenciée en fonction de l'urbanisation existante et des enjeux du secteur concerné,
- se faire en profondeur et non de manière linéaire,
- veiller à son intégration paysagère et environnementale,
- adapter les constructions aux risques littoraux et au changement climatique,
- s'inscrire dans la topographie,
- prendre en compte la sensibilité environnementale de chaque site,
- préserver les vues et les ouvertures paysagères sur le rivage.

Dans les espaces proches du rivage* sont autorisés :

- les activités du site de la zone industrialo-portuaire de Tarnos et leur développement,
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics, aux activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau ainsi que les travaux confortatifs de réfection et d'adaptation des constructions existantes,
- les équipements ou constructions en lien avec la vocation touristique et de loisirs du rivage,
- les aménagements assurant l'accès du public au rivage,
- la densification et l'extension mesurées des Agglomérations* et Villages* (au sens de la Loi Littoral) en veillant à adapter la hauteur et l'emprise au sol autorisées par rapport à l'existant pour s'inscrire dans le paysage et en tenant compte des aléas et sensibilités de chaque site,
- les aménagements légers permettant la valorisation du tourisme et des loisirs.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Les secteurs urbanisés de manière diffuse sont classés en espaces agricoles (A), naturels et forestiers (N) et préservés de l'urbanisation.

2.4.6 Espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (articles L.121-23 à L.121-26 du Code de l'urbanisme) :

Les espaces remarquables ou caractéristiques et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques sont identifiés sur le Règlement graphique sur les communes de Ondres et de Tarnos sous forme de continuités écologiques ou Trames vertes et bleues de niveau 1 identifiées au titre du L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Trois types de travaux et d'aménagements peuvent être implantés ou réalisés dans ces espaces :

-les aménagements légers listés à l'article R.121-5 du Code de l'urbanisme, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux (Voir conditions définies dans les Articles L.121-24 et R.121-5 du Code de l'urbanisme) ;

-des travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (Article L.121-26 du Code de l'urbanisme) ;

-les canalisations et leurs jonctions, lorsqu'elles sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques (Article L. 121-5 du Code de l'urbanisme).

Les règles les plus strictes s'appliquent entre :
- les **règles particulières de protection de ces continuités écologiques** imposées par le présent Règlement au
  Chapitre 5. Dispositions relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions – 2. Continuités écologiques à préserver, maintenir et remettre en état au titre de l'article L.151-23 du Code de* l'urbanisme et
- les règles des articles L.121-23 à L.121-26 du Code de l'urbanisme au titre de la loi Littoral.

2.4.7 Espaces boisés classés (EBC) en tant que « parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs » (article L.121-27 du Code de l'urbanisme) :

Les EBC sont identifiés sur le Règlement graphique au sein des communes d'Ondres et de Tarnos et sont constitutifs des « parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs » (article L.121-27 du Code de l'urbanisme).
Ils font l'objet d'une protection particulière telle qu'énoncée ci-dessous et auxquels les projets devront se conformer.

- **Interdictions et limitations :**

Ces éléments identifiés doivent **faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur** en veillant à pérenniser l'affectation boisée du sol.

Cette appellation d'espaces boisés classés a notamment pour effet d'interdire :

- **toutes constructions*** sauf dans le cas où le bénéfice de **l'article L.113-3** du Code de l'urbanisme aura été accordé ;

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **tout changement d'affectation** ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;

- **toute coupe ou abattage d'arbres** (sauf dans les cas de dispense de cette autorisation prévue à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme**).**

Un **recul*** des constructions* par rapport aux arbres est exigé dans la limite de la projection au sol de leurs couronnes.

Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

À l'intérieur de ces espaces, **les dispositions des articles L.113-1 à L.113-5 et R.113-1 à R.113-13 du Code de l'urbanisme sont applicables**.

Les clôtures*, dans ou en contact avec les espaces concernés, **devront assurer leur perméabilité aux petites espèces animales**, à travers une hauteur* limitée et des passages adaptés.
Le traitement des clôtures* par des **essences végétales locales et variées** sera privilégié.

- **Déclaration préalable :**

Afin de garantir la préservation des éléments naturels, avant toutes interventions, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable :

- tout **aménagement, modification du sol ou construction*** situés dans ou à moins de 5 mètres des éléments identifiés sur le document graphique au titre du L.121-27, L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- **toute coupe ou abattage d'arbres** (sauf dans les cas de dispense de cette autorisation prévue à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme**)**

Les projets pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément à préserver, notamment si aucune compensation n'est possible.

Les projets envisagés sur les territoires des communes littorales devront également observer des servitudes de passage sur le littoral (articles L.121-31 à L.121-37 du Code de l'urbanisme).

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2.5 Gestion des risques

Les prescriptions relatives aux risques s'appliquent en complément des dispositions générales et des dispositions particulières du présent Règlement, qu'elles soient communes ou spécifiques à chaque zone. Dans le cas où des prescriptions auraient le même objet, la règle la plus stricte s'applique.

2.5.1 Les risques majeurs naturels

- **Risques et aléas incendie de forêt**

L'aléa fort incendie de forêt et les zones de contact celui-ci sont rapportés sur le Règlement graphique.

Pour les unités foncières* situées au niveau de la zone de contact avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le Règlement graphique :
Toute construction* doit être implantée à une distance de 12 mètres minimum des limites séparatives* jouxtant l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique.
Les piscines peuvent être implantées à une distance de 6 mètres.

Pour les unités foncières* situées au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt :
Les constructions* devront respecter une distance de 12 mètres par rapport aux zones d'aléa fort. Quelques feuillus pourront être conservés dans ce rayon à condition qu'ils n'empêchent pas le passage d'un véhicule sur une largeur de 6 mètres minimum.

Pour les opérations d'aménagement situées au niveau de la zone de contact avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le Règlement graphique ou au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, une zone tampon constituant un espace commun de 6 mètres sera réalisée en périphérie des lots, dans la zone U/AU concernée.
Cette bande tampon doit

- être reliée à la voie publique*
- être libre de tout obstacle entravant la circulation
- être accessible aux engins d'incendie et de secours,
- ne pas être aménagée en impasse pour les véhicules incendie
- être maitrisée et pérenne
- garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

Toute construction* doit être implantée à une distance de 12 mètres minimum des limites séparatives* jouxtant l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le Règlement graphique.
Les piscines peuvent être implantées dans la zone de recul de 12 mètres.

Zones destinées à accueillir des constructions relevant de la catégorie industrie ou ICPE (zones Ué, Urué, AUé et STECAL) :
Conformément à l'article 11 de l'arrêté du 7 juillet 2023 portant approbation du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, les distances de recul des constructions par rapport à la zone d'aléa fort sont majorées à :

- 20 m pour les constructions relevant de la destination industrie ;
- 30 m pour les ICPE constituant un risque d'incendie ou d'explosion.

Zones destinées à l'hébergement touristique :
Conformément à l'arrêté PR/CAB/DSEC/SIDPC n°2018-339 relatifs aux mesures de sécurité applicables aux établissements d'hébergement touristique et au camping pratiqué en isolement, notamment son article 48, le règlement des zones concernées devra imposer au sein de la bande de recul de 12 m, l'implantation d'une bande pare-feu périphérique de 5 mètres de large dite « à sable blanc ».
Ainsi, le recul minimum de 12 mètres des constructions et installations par rapport à l'interface d'aléa fort se composera de l'intérieur vers l'extérieur, à compter de la limite des emplacements :

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- soit d'une piste à sable blanc de 5 mètres de large (bande de terre dépourvue de végétation) et d'une bande circulable périphérique de 6 mètres de large permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence ;
- soit d'un espace enherbé et d'une piste empierrée de 6 mètres de large permettant aux véhicules de défense incendie de contourner le projet en situation d'urgence.

La piste circulable doit être :
- reliée à la voie publique ;
- libre de tout obstacle entravant la circulation ;
- ne pas constituer un "cul de sac" pour les véhicules incendie ;
- être maîtrisée et pérenne ;
- et garantir un accès au massif tous les 500 mètres minimum.

Centrales photovoltaïques et agrivoltaïques :
Les préconisations DFCI en vigueur sont celles de juin 2022 (version 3.2).

Cas particulier de l'ajout d'enjeu isolé :
En zones A et N, aucune construction nouvelle implantée à plus de 100 m d'un ensemble de bâtis ne saura être autorisée.

Changement de destination :
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, en particulier un recul des constructions à plus de 12 m de la zone d'aléa fort.
Les changements de destination conduisant à un ajout d'enjeu isolé en zone d'aléa fort du risque incendie de forêt (distants de plus de 100 m d'un ensemble de bâtis) seront interdits.

• Obligations légales de débroussaillement (OLD)

Les périmètres des terrains concernés par des obligations de débroussaillement et de maintien en l'état débroussaillé sont rapportés dans les Annexes du PLUi (R.151-53 du Code de l'urbanisme).

Le débroussaillement consiste à réduire la densité de végétation autour de sa maison pour diminuer l'intensité et limiter la propagation des incendies. Il garantit la rupture horizontale et verticale de la continuité du couvert végétal.

Les obligations légales de débroussaillement s'appliquent aux zones exposées au risque d'incendie de forêt.
Les règles relatives aux obligations légales de débroussaillement s'appliquent sur ces zones, tel que rapporté dans l'arrêté portant approbation du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies du 7 juillet 2023 (cf. art 8 à 11).

Le débroussaillement est à distinguer du défrichement (Article L.131-10 du Code forestier)

• Risques et aléas d'inondations

Risques inondations soumis à PPRI :

Les règles applicables aux secteurs soumis à un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) sont rapportées dans les PPRI des Annexes du PLUi.

Il convient donc de s'y référer afin d'assurer la **conformité** du projet à la réglementation en vigueur.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Les **Barthes de l'Adour** sont identifiées comme étant une **zone à risque majeur d'inondation**. Ce secteur fait l'objet d'un PPRI approuvé en 2009 pour les communes de Saint-Martin-de-Seignanx, St Barthélemy et Saint-Laurent-de-Gosse (annexé au PLUi).
La commune de Tarnos fait également l'objet d'un PPRI approuvé en 2011 (annexé au PLUi) visant à la fois les risques inondations liés à l'Adour mais également les risques inondations liés aux débordements occasionnels du bassin versant de l'Aygas.

Ces PPRI délimitent un zonage réglementaire présentant une **zone rouge** où le développement de l'urbanisation est strictement contrôlé, cette zone est ainsi **inconstructible** et une **zone bleue** d'aléa faible où l'urbanisation est limitée, la **constructibilité y est ainsi soumise à des conditions particulières**.

Aléas inondations par débordement de cours d'eau :

Les communes de Biaudos, Saint Barthélémy et Saint Laurent de Gosse sont concernées par l'atlas départemental des zones inondables (AZI) **reporté en annexe du présent PLUi**, où s'applique **l'article R111-2 du Code de l'urbanisme** au titre de la prévention des risques et aléas.
L'aléa peut entrainer des prescriptions voire l'inconstructibilité.

Dans le secteur concerné par le risque inondation identifié au document graphique :

Les aménagements doivent veiller à limiter l'imperméabilisation des sols et à ne pas aggraver l'exposition des biens et des personnes.

En l'absence de données permettant de caractériser le niveau d'aléa, les nouvelles constructions sont interdites. Sont autorisées l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sans augmentation de la vulnérabilité du bien.

S'il est possible de caractériser l'aléa (laisse de crue historique, étude hydraulique,...) :

- dans les zones d'aléa faible (< 0,5 m d'eau et vitesse <0,2m/s) :

  Sont seulement admises, à condition que le plancher bas soit à 0,2 mètre au moins au-dessus de la cote de l'aléa de référence ou à +0,7 m du terrain naturel :

  - l'extension des bâtiments d'habitation, et des locaux et installations techniques limitées à 20 m2 d'emprise au sol, 1 fois à compter de l'approbation du PLUi ;

- dans les zones d'aléas modéré et fort :

  Sont seulement admises, à condition que le plancher bas soit à 0,2 mètre au moins au-dessus de la cote de l'aléa de référence ou à +0,7 m du terrain naturel :

  - les annexes techniques non habitables (garage, abri de jardin, local piscine) limitées à 20 m2 d'emprise au sol,

  - l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

Aléas inondations par remontées de nappes :

Un **Atlas des remontées de nappes** a été réalisé par le Bureau de recherches géologiques et minières en 2018, et met en lumière la présence de l'aléa d'inondations par remontées de nappes sur des territoires du Seignanx.

Cet aléa, notamment présent sur les communes de Tarnos et Ondres, constitue une prescription rapportée dans le Règlement graphique et les Annexes du PLUi.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

L'aléa peut entrainer des prescriptions, voire l'inconstructibilité.

Les zones potentiellement sujettes aux inondations par remontées de nappes impliquent les obligations suivantes :

- la réalisation d'une étude permettant de caractériser la nature hydromorphologique du terrain et du niveau d'aléa pour tous les projets créant une emprise au sol de plus de 20 m^2 ou un logement,

- l'interdiction de caves et sous-sols,

- l'interdiction des remblaiements,

- l'intégration d'un système d'assainissement adapté et autonome,

- le rehaussement par rapport au terrain naturel* de la cote supérieure du plancher du premier niveau des bâtiments*. Ce niveau de rehaussement tiendra compte de la nature hydromorphologique du terrain et du niveau d'aléa. Il ne pourra être inférieure à + 30 centimètres par rapport au terrain naturel*.
  Au-delà de 50 cm de hauteur d'eau par rapport au terrain naturel*, la constructibilité sera interdite,

- l'adaptation des modes constructifs à l'aléa.

Les aménagements doivent veiller à limiter l'imperméabilisation des sols et à ne pas aggraver l'exposition des biens et des personnes.

• Risques géologiques

Retrait-gonflement des sols argileux

L'aléa retrait et gonflement des sols argileux est rapportée dans les Annexes du PLUi.

Le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux est présent dans certains sols argileux qui gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.
Ces variations de volume sont rarement uniformes, ce qui se traduit par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et les secteurs qui ne sont pas confrontés à ces événements.
Ces mouvements de terrains peuvent avoir un impact sur les constructions à fondations superficielles (bâtiments et infrastructures routières : fissurations des façades, soubassements, dallages et cloisons, rupture de canalisations enterrées…).

Le Seignanx est concerné par les **risques de retraits-gonflement des sols argileux**, d'aléa faible à fort selon la carte des aléas en vigueur depuis le 1er janvier 2020.
Ils sont identifiés dans les Annexes du présent PLUi.

Les projets de constructions* d'habitat dans ces secteurs doivent veiller au respect des obligations prévues en application des **articles L. 112-20 et suivants, et articles R.112-5 et suivants du Code de la construction* et de l'habitation**. Cela implique notamment une obligation de réaliser une étude géotechnique à la parcelle comme préalable à toute construction* nouvelle.

L'aléa peut entrainer des prescriptions voire l'inconstructibilité.

Risques érosions des sols – glissement de terrain – Cavités souterraines :

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

L'aléa érosions des sols et glissement de terrain sont rapportée dans le Règlement graphique du PLUi.

L'aléa « cavités souterraines » est rapporté dans le Règlement graphique du PLUi.
Il concerne 3 sites sur la commune de Saint-Martin-de-Seignanx.

Les territoires du Seignanx sont sujets aux risques d'érosion des sols, notamment du fait de l'existence de cavités naturelles et de talwegs.

Ces éléments représentent des risques pour les projets urbanistiques.

Toutes les constructions et/ou les installations y sont interdites ainsi que les carrières, les affouillements et/ou les exhaussements des sols, à l'exception de ceux nécessaires à la fréquentation et/ou au bon fonctionnement du milieu naturel ainsi qu'aux services publics ou d'intérêt collectif, les décharges et/ou les dépôts de véhicules, le stationnement isolé de caravanes, le stationnement collectif des caravanes, les Résidences Mobiles de Loisirs (R.M.L.), les Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.), les Parcs Résidentiels de Loisirs (P.R.L.), les parcs d'attraction, les terrains aménagés de campement et/ou de caravanage.

Cela implique également de :

- éviter tout aménagements et constructions dans les pentes d'une inclinaison supérieure à 10%

- veiller au maintien et au développement de la végétation naturelle notamment sur les franges de l'urbanisation, notamment des bandes enherbées (5 à 10 mètres de large)

- adapter le projet au terrain et proscrire les remblaiements ou exhaussements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure

- veiller à la pérennité des cours d'eau et plans d'eau, en prévenant leur comblement ou pollution notamment

- maitriser les eaux pluviales de ruissellement.

L'aléa peut entrainer des prescriptions voire l'inconstructibilité.

Risque sismique :

Les zones de risques de sismicité sont rapportées dans les Annexes du PLUi.

L'aléa sismique est la possibilité, pour un site donné, d'être exposé à des secousses telluriques de caractéristiques données (exprimées en général par des paramètres tels que l'accélération, l'intensité, le spectre de réponse…).

Les communes du Seignanx sont classées en zone sismique modérée de niveau 3.

La prévention du risque sismique induit l'application de **règles de constructions** pour certains bâtiments dans les zones soumises à un niveau de sismicité faible à fort.

Une attestation du respect des règles relatives aux risques sismiques est requise dans le cas de travaux soumis à permis de construire. Elle doit être fournie au stade du dépôt de la demande de permis de construire (PC) et au stade de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).
Les projets concernés par les attestations « sismique » sont dans les zones de sismicité 3, 4 et 5 au sens des articles R. 563-3 et R. 563-4 du Code de l'environnement, les bâtiments appartenant aux catégories d'importance II, III et IV.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Changement climatique :**

Au regard des évolutions climatiques et des perturbations anthropiques susceptibles d'aggraver l'exposition au risque inondations, d'autres secteurs que ceux visés par les périmètres rapportés préalablement sont potentiellement soumis aux aléas.
Au titre de la prévention des risques et aléas, **article R111-2 du Code de l'urbanisme,** l'aléa peut entrainer des prescriptions voire l'inconstructibilité.

2.5.2 Risques majeurs technologiques

- **Plan de prévention des risques technologiques (PPRT)**

Les règles applicables aux secteurs soumis à un Plan de prévention des risques technologiques (PPRT) sont rapportées dans le PPRT des Annexes du PLUi.
Il convient donc de s'y référer afin d'assurer la conformité du projet à la réglementation en vigueur.

Les PPRT délimitent, pour les installations présentant des dangers particulièrement importants pour la sécurité des populations voisines, un périmètre d'exposition aux risques en tenant compte de la nature, de la probabilité et de l'intensité des risques technologiques décrits dans les études de dangers et définissent des mesures dans le but de protéger les populations.

Au sein de ce périmètre, sont délimitées, en fonction du type de risques, de leur gravité, de leur probabilité et de leur cinétique :

- des zones dites de maîtrise de l'urbanisation future ;

- des zones dites de prescription, relatives à l'urbanisation existante, au sein desquels peuvent être délimités :
  - des secteurs dits de délaissement, soumis aux dispositions des articles L. 515-16-3 et L. 515-16-5 à L. 515-16-7 en raison de l'existence de risques importants d'accident à cinétique rapide présentant un danger grave pour la vie humaine ;
  - des secteurs dits d'expropriation, soumis aux dispositions des articles L. 515-16-3 à L. 515-16-7 en raison de l'existence de risques importants d'accident à cinétique rapide présentant un danger très grave pour la vie humaine.

La Commune de Tarnos dispose d'un PPRT lié à la Société LBC Bayonne approuvé en PPRT approuvé le 5 avril 2013.

Le PPRT comprend :
- des documents graphiques faisant apparaître le périmètre d'exposition aux risques et les zones et secteurs de risques ;

- un règlement ;

- les recommandations formulées en application de l'article L. 515-16-8 ;

- le cas échéant, les mesures supplémentaires de prévention des risques prévues par l'article L. 515-17.

- **Risques de rupture de barrage ou de digue :**

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Les communes de Biarrotte et Saint-Laurent-de-Gosse sont concernées par un risque de « rupture de barrage » lié à la retenue d'eau de Bédorède.

Les communes de Tarnos, de St-Martin-de-Seignanx, de St-Barthélémy et de Saint-Laurent-de-Gosse présentent un risque de « rupture de digue » lié à la digue du bord d'Adour.

L'existence de ces risques implique une maitrise de l'urbanisation en aval des barrages et digues.
L'aléa peut entrainer des prescriptions voire l'inconstructibilité.

- **ICPE* :**

Les mesures de prévention relatives aux *Installations classées pour la protection de l'environnement* (ICPE) se traduisent par des *Servitudes d'utilité publique** (SUP) et la maîtrise de l'urbanisation au voisinage, en veillant notamment au respect des distances de sécurité propres à chaque installation. Cela implique également le maintien d'espaces tampons pour assurer la préservation de leur environnement et plus particulièrement des quartiers d'habitat à proximité.
Ces précautions visent entre autres à limiter les conflits d'usages engendrés par les activités visées.

- **Risque transport de matières dangereuses :**

Le Risque transport de matières dangereuses constitue une servitude qui est reportée en annexe du PLUi en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du Code de l'urbanisme.
Il convient donc de s'y référer afin d'assurer la conformité du projet à la réglementation en vigueur.

Lorsqu'une canalisation de transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques en service, ou dans certains cas une canalisation de distribution de gaz, est susceptible de créer des risques, notamment d'incendie, d'explosion ou d'émanation de produits toxiques, menaçant gravement la santé ou la sécurité des personnes, la construction ou l'extension de certains établissements recevant du public (ERP) ou d'immeubles de grande hauteur sont interdites ou subordonnées à la mise en place de mesures particulières de protection par le maître d'ouvrage du projet en relation avec le titulaire de l'autorisation.

En application de l'article R. 555-30-1 du Code de l'environnement, dans ces zones les maires ont l'obligation de porter à la connaissance des transporteurs concernés toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager.

A l'intérieur des zones grevées par la SUP I1, les contraintes varient en fonction de la capacité d'accueil de l'ERP et de la zone d'implantation.

En application de l'article R. 555-30-1, ces servitudes s'appliquent également aux :
- canalisations de distribution de gaz à hautes caractéristiques mentionnées au II bis de l'article R. 554-41 du Code de l'environnement ;
- canalisations mentionnées aux articles L. 153-8 et L. 153-15 du Code minier implantées à l'extérieur du périmètre défini par le titre minier et qui ont été mises en service avant le 1er juillet 2017.

A l'intérieur des servitudes I1, peuvent également être présentes des servitudes I3 qui peuvent être consultées auprès de la mairie ou du transporteur concerné.

La commune de Tarnos est concernée par une canalisation de transport de gaz naturel dont la société TEREGA est le gestionnaire.

Les projets à l'intérieur des zones grevées devront se conformer aux prescriptions du gestionnaire.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2.6 Archéologie préventive

Les zones de protections archéologiques sont définies sur l'emprise avérée ou supposée de sites archéologiques au titre des articles L.522-5 et suivants du Code du patrimoine. L'Etat peut définir des zones où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.
Ces zones sont identifiées sur les documents graphiques, les projets envisagés dans ces zones doivent ainsi se conformer à cette réglementation.

Tout projet d'aménagement situé dans les zones de protections archéologiques doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande d'autorisation de travaux.

2.7 Sites inscrits et classés

Les sites inscrits et classés constituent des servitudes reportées dans les Annexes du PLUi en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du Code de l'urbanisme.

Font l'objet de mesures d'inscription sur une liste départementale ou de classement, les monuments naturels et les sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.

2.7.1 Sites inscrits

L'architecte des bâtiments de France (ABF) est consulté sur tout projet de travaux en site inscrit. Cet avis simple est réputé donné faute de réponse dans le délai de deux mois, à l'exception des permis de démolir où l'avis de l'ABF est un avis conforme.
L'inscription a également pour conséquence :

- de soumettre à déclaration préalable l'édification d'une clôture (R. 421-12 du Code de l'urbanisme) ;
- de rendre obligatoire le permis de démolir pour toute démolition de construction (R. 421-28 du Code de l'urbanisme) ;
- d'interdire la publicité sauf dérogation prévue par un règlement local de publicité (L. 581-8 du Code de l'environnement) ;
- d'interdire le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping, sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente (R. 111-33 du Code de l'urbanisme) ;
- d'interdire l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée (R. 111-48 du Code de l'urbanisme).

Les servitudes de site inscrit ne sont applicables ni aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques, ni aux immeubles protégés au titre des abords ou situés dans un site patrimonial remarquable définis au livre VI du Code du patrimoine.

2.7.2 Sites classés

Les monuments naturels ou les sites classés ne peuvent ni être détruits ni être modifiés dans leur état ou leur aspect sauf autorisation spéciale délivrée en fonction de l'importance des travaux :

- par le ministre chargé des sites après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ;
- par le préfet de département après avis de l'architecte des bâtiments de France.

En outre, toute aliénation suppose l'information de l'acquéreur et la notification au ministre chargé des sites dans un délai de 15 jours.
Le classement a également pour conséquence :

- de rendre obligatoire, lors de la création de lignes électriques nouvelles ou de réseaux téléphoniques nouveaux, l'enfouissement des réseaux électriques ou téléphoniques ou, pour les lignes électriques

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

d'une tension inférieure à 19 000 volts, l'utilisation de techniques de réseaux torsadés en façade d'habitation (article L. 341-11 du Code de l'environnement) ;

- d'appeler le ministre chargé des sites à présenter ses observations préalablement à l'ouverture de toute enquête aux fins d'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- d'interdire l'acquisition par prescription de droit de nature à modifier son caractère ou à changer l'aspect des lieux ;
- de conditionner l'établissement d'une servitude conventionnelle à l'agrément du ministre chargé des sites ;
- de soumettre à déclaration préalable l'édification d'une clôture (R. 421-12 du Code de l'urbanisme) ;
- de rendre obligatoire le permis de démolir pour toute démolition de construction (R. 421-28 du Code de l'urbanisme) ;
- d'interdire la publicité (L. 581-4 du Code de l'environnement) ;
- d'interdire le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping, sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (art. R. 111-33 du Code de l'urbanisme) ;
- d'interdire l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée (art. R. 111-48 du Code de l'urbanisme).

2.8 Site patrimonial remarquable

Le Site patrimonial remarquable constitue une servitude reportée dans les Annexes du PLUi en application des articles R. 151-51 et R. 161-8 du Code de l'urbanisme.

Les sites patrimoniaux remarquables (SPR) ont pour objectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager de nos territoires.

La commune de Tarnos dispose d'un SPR concernant la Cité des Forges.
Il convient de se référer au SPR de la Cité des Forges rapporté dans les Annexes du PLUi afin d'assurer la conformité du projet à la réglementation en vigueur.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Chapitre 2 : Dispositions relatives à la mixité sociale

1. Les emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements* au titre de l'article l.151-41 du Code de l'urbanisme

Des emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements*, dans le respect des objectifs de mixité sociale, ont été définis et identifiés dans le Règlement graphique.

2. Les servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

Des secteurs de mixité sociale sont identifiés et reportés sur le document graphique.

Ils concernent **l'ensemble des zones U urbaines et AU à urbaniser du PLUi**.

Au sein de ces secteurs, toute opération d'aménagement, de réhabilitation* de bâtiment*, d'extension, de surélévation, de changement de destination ou de construction*, aboutissant à un nombre de 3 logements et plus, **dans les 15 ans** suivant l'autorisation d'urbanisme délivrée (ce délai ne s'applique pas sur la commune d'Ondres), devra affecter une **part minimale à du logement conventionné avec l'État**.

L'obligation de réalisation de logements* locatifs sociaux ne s'applique pas aux :
- reconstructions* à l'identique au titre de l'article L.111–15 du Code de l'urbanisme ou après sinistre.
- programmes de logements d'urgence, maisons de retraite et foyers.

Les opérations veilleront à proposer une **diversité de typologies répondant à la demande identifiée**.

Les programmes pourront se voir imposer une **offre abordable (prix au m² inférieurs aux valeurs du marché définis par la Commune), en complément de l'offre sociale**.

La répartition entre les logements locatifs sociaux et les logements en accession sociale à la propriété sera déterminée par la commune.

La part et la nature des logements* sociaux varient **en fonction des communes et de la taille des programmes.**

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Saint Martin de Seignanx, Tarnos**

	Obligation minimale de logements sociaux	
Nb de logements	**Nombre**	**Catégorie**
1	0	-
2	0	-
3	1	LLS ou BRS
4	2	LLS ou BRS
5	2	LLS ou BRS
6	3	LLS ou BRS
7	3	LLS ou BRS
8	4	LLS ou BRS
9	4	LLS ou BRS
10 à 19	50%	40% mini. de l'opération globale en LLS, le solde en BRS
20 et +	60%	40% mini. de l'opération globale en LLS, le solde en BRS

- **Biarrotte, Biaudos, Saint-André-de-Seignanx, Saint-Barthélemy, Saint-Laurent-de-Gosse**

	Obligation minimale de logements* sociaux	
Nb de logements*	**Nombre**	**Catégorie**
1	0	-
2	0	-
3	1	LLS ou BRS
4	1	LLS ou BRS
5	2	LLS ou BRS
6	2	LLS ou BRS
7	3	LLS ou BRS
8	3	LLS ou BRS
9	4	LLS ou BRS
10 à 19	40%	LLS ou BRS
20 et +	40%	20 % mini. de l'opération globale en LLS, le solde en BRS

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Ondres**

	Obligation minimale de logements* sociaux	
Nb de logements*	**Nombre**	**Catégorie**
1	0	-
2	0	-
3	1	LLS ou accession sociale à la propriété
4	1	LLS ou accession sociale à la propriété
5	2	LLS ou accession sociale à la propriété
6	2	LLS ou accession sociale à la propriété
7	3	LLS ou accession sociale à la propriété
8	3	LLS ou accession sociale à la propriété
9	4	LLS ou accession sociale à la propriété
10 et +	40 %	LLS ou accession sociale à la propriété
10 et +	10 % minimum	Logements à prix maitrisé

Les nombres et pourcentages rapportés dans les tableaux ci-dessus sont à considérer comme une part minimale à respecter dans les programmes de production de logements.

Définition du BRS : bail réel solidaire
Définition de l'accession sociale à la propriété : bail réel solidaire (BRS) ou Prêt social location-accession (PSLA)

Définition des LLS : logements locatifs sociaux :
A Tarnos : les LLS visent sur les PLAI et PLUS
Autres : les LLS visent les PLAI, PLUS et PLS.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Chapitre 3 : Dispositions relatives au domaine routier

1. Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques* en milieu aggloméré

Les **voies de gestion communale ou intercommunale et les voies de gestion départementale en agglomération** impliquent, à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage, des services publics et équipements d'intérêt collectif, que l'implantation des constructions*, ~~avant-toits inclus,~~ doit observer une marge de recul de **5 mètres minimum** par rapport à l'alignement* de la voie publique*. Ce recul s'applique à la façade de la construction, balcon ou terrasses comprises, sans prise en compte des avant-toits jusqu'à 50 cm de débord.

Ce retrait s'applique également aux limites donnant sur les parcs, les places publiques ainsi que les voies douces (piétonnes ou cyclables) non associées aux chaussées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés.

Règles alternatives :

Des **implantations autres pourront être autorisées ou prescrites dans certains cas particuliers** :

- afin de poursuivre des alignements* de façades* existants

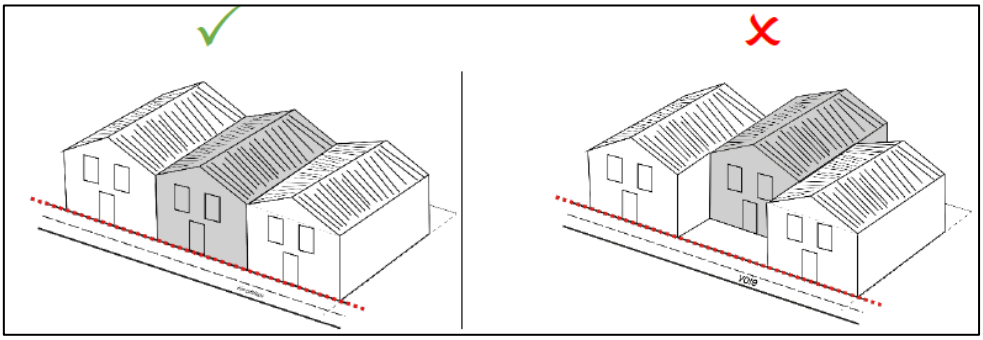


Illustration à titre indicatif de poursuite d'alignements de façades* existants*

- afin de créer un front bâti, notamment pour y intégrer du commerce et des services.

2. Implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques* hors agglomération

Hors agglomération, suivant avis du gestionnaire de la voirie, à l'exception des dispositions contraires portées au plan de zonage et en cas de restauration* ou de réhabilitation* de bâtiments* existants, l'implantation des

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

constructions* doit observer une marge de recul minimum par rapport aux **routes départementales**. Cette marge varie selon la catégorie de la route départementale en question.

Il existe 4 catégories de routes départementales :

- Catégorie 1 :
  - route dont la largeur totale de la chaussée et de l'accotement est de 11 à 12 mètres
  - routes concernées : RD 85, RD 810, RD 817

- Catégorie 2 :
  - route dont la largeur totale de la chaussée et de l'accotement est de 10 à 11 mètres
  - routes concernées : RD 12

- Catégorie 3 :
  - route dont la largeur totale de la chaussée et de l'accotement est de 9 à 10 mètres
  - routes concernées : RD 26, RD 54, RD 81 (varie selon les secteurs), RD 154 (varie selon les secteurs), RD 254, RD 362, RD 384

- Catégorie 4 :
  - route dont la largeur totale de la chaussée et de l'accotement est de 8 mètres
  - routes concernées : RD 81, RD 154, RD 181, RD 393, RD 427

Si la construction* est aux abords d'une route départementale de catégorie 1 :

- La construction* devra observer un **recul minimum de 50 mètres** par rapport à l'axe* de la voie

- La largeur des dépendances est appréciée au cas par cas selon la largeur nécessaire aux accessoires (talus, fossés, etc.)

Si la construction* est aux abords d'une route départementale de catégorie 2 :

- La construction* devra observer un **recul minimum de 35 mètres** par rapport à la voie

- La largeur des dépendances est appréciée au cas par cas selon la largeur nécessaire aux accessoires (talus, fossés, etc.)

Si la construction* est aux abords d'une route départementale de catégorie 3 :

- La construction* devra observer un **recul minimum de 25 mètres** par rapport à la voie

- La largeur des dépendances est appréciée au cas par cas selon la largeur nécessaire aux accessoires (talus, fossés, etc.)

Si la construction* est aux abords d'une route départementale de catégorie 4 :

- La construction* devra observer un **recul minimum de 15 mètres** par rapport à la voie

- La largeur des dépendances est appréciée au cas par cas selon la largeur nécessaire aux accessoires (talus, fossés, etc.).

A titre exceptionnel, le gestionnaire de voirie pourra autoriser des reculs moindres pour des projets cohérents avec l'environnement de la route et du site, ces reculs particuliers ne devront pas remettre en cause les fonctionnalités et les possibilités d'évolution de la voirie.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

3. Marges de recul au titre de l'article l.111-6 du Code de l'urbanisme

La Loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite « Loi Barnier ») pose le principe selon lequel, en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions* ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette bande d'inconstructibilité est codifiée à l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme.

Cette interdiction ne s'applique pas :

1° Aux constructions* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières

3° Aux bâtiments* d'exploitation agricole

4° Aux réseaux d'intérêt public

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination*, à la réfection ou à l'extension* de constructions* existantes*.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Chapitre 4 : Dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1. Dispositions générales

Les projets doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.
Au titre de l'article R111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions*, par leurs situations, leurs architectures, 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.

Par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur environnement, les projets devront veiller à :

- s'adapter au **changement climatique et aux enjeux de sobriété énergétique**, à travers une **conception bioclimatique*** adaptée au site

- **prendre en compte la gestion des risques**, potentiellement aggravés par le dérèglement climatique de chaque secteur

- **implanter les constructions*** en tenant compte :

    - de la **topographie** en s'adaptant au terrain naturel* et aux pentes, en limitant les terrassements au pourtour direct de la construction (pourtour de 1,5 mètre) *

    - de **l'orientation des façades* et toitures par rapport au soleil et aux vents dominants**

    - de la **voie de desserte** en recherchant des alignements* de façades*, de faitages et de reculs

    - des nuisances diverses, notamment sonores

    - des **bâtis existants** en recherchant un ordonnancement en termes de reculs, faitages et mitoyennetés potentielles,

- **répondre aux enjeux de sobriété foncière en limitant l'emprise au sol* des constructions* et l'imperméabilisation des sols.** Cette recherche d'optimisation du foncier peut notamment se traduire par le développement à la verticale, par des étages, plutôt qu'à l'horizontale de plain-pied

- **offrir des espaces extérieurs privatifs sous forme de rez-de-jardin, loggia, balcons ou terrasse proportionnels aux surfaces habitables**, sauf contraintes techniques. Les espaces extérieurs privatifs des opérations collectives, à partir de 3 logements, seront réalisés a minima à hauteur de 20 % de la surface de plancher de chaque logement ou de l'opération.

- **privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés** pour limiter les déchets et l'impact carbone

- **privilégier, en cas de démolition, la déconstruction avec réemploi des matériaux**

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **offrir des espaces d'accueil pour la faune sauvage dans les constructions de plus de 100 m2 de surface de plancher**, à travers la conception du bâtiment (abris dans la structure, accès aux combles, interstices…) ou la pose d'équipements spécifiques (nichoirs à oiseaux, gîtes à chiroptères, abris à hérissons ou insectes…)

- **s'harmoniser dans leur environnement** architectural et paysager de sorte à **ne pas 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 et vues patrimoniales** (vues proches et lointaines d'intérêt collectif sur un élément bâti ou paysager remarquable)

- **respecter l'identité et le caractère original architectural et paysager de chaque site**, les principes de composition de ses façades*, les matériaux originels mis en œuvre et leurs colorations.

Les extensions* et annexes* doivent être **en harmonie avec le bâtiment* principal**.

Les constructions*, extensions* et réhabilitations* pourront :

- **s'inspirer, selon les contextes géographiques, des architectures traditionnelles locales** identifiées dans le Seignanx (cf. *TITRE VI* – *TITRE VI* - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES *: Chapitre 3* : Fiches typologiques) en reprenant éventuellement tout ou partie de leurs caractéristiques :

  - La ferme du Séqué
  - La ferme des Barthes
  - La maison de bourg
  - La maison ouvrière
  - La maison basco-landaise
  - La villa des années 50 et 60

- **disposer d'un traitement contemporain ou moderne** en s'appuyant sur les innovations technologiques positives et la recherche d'un confort d'usage (surfaces vitrées importantes, espaces extérieurs types balcon et terrasses…) tout en visant une harmonie avec l'architecture et les paysages locaux.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2. Éléments et secteurs du patrimoine bâti à protéger

Le PLUi vise à préserver des éléments bâtis et paysagers à caractère patrimonial (antérieurs à 1970).

Certains espaces sont repérés aux documents graphiques par la mention site patrimonial remarquable (SPR*), s'appliquent alors **cumulativement** les **dispositions du présent Règlement spécifiquement applicables à la zone** (cf. Titre II à V) ainsi que celles du **règlement du SPR*** (cf. ZPPAUP figurant en annexe). La règle **la plus stricte** s'applique.

Toutefois, d'autres éléments et secteurs sont identifiés comme étant **d'intérêt patrimonial** (cf. *2.1. Éléments et secteurs* concernés ci-dessous) et sont alors soumis à des **mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites par des prescriptions particulières énoncées ci-dessous.**

2.1 Éléments et secteurs concernés

2.1.1 Les éléments de patrimoine bâti à protéger identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :

Les éléments de patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme sont classés selon **deux catégories d'objets** dont dépend la protection particulière leur étant applicable :

- **Bâtiments* exceptionnels** : Ce sont des **constructions* majeures, voir uniques**, qui ont conservé toutes leurs qualités, la richesse de leur décor, qui ont été peu modifiées et qui ont été entretenues dans les règles de l'art. Ces bâtiments* majeurs sont **à conserver en l'état et à protéger de toute intervention, adjonction ou modification qui en altèreraient l'esprit et l'authenticité.**

- **Bâtiments* remarquables** : Ces éléments sont **à conserver.** Les possibilités de **modifications** de toitures, façades* et ouvrages extérieurs sont **limitées.** Les extensions* du volume initial sont autorisées sous réserve de participer à une **évolution positive et de ne pas nuire à la lecture du volume et à la qualité du bâtiment***.

La restitution de volumes originels connus est par principe autorisée à l'appui de documents anciens.

- Le symbole ✪ pour les éléments architecturaux bâtis accompagné d'un numéro renvoyant à une fiche annexée au présent Règlement comprenant les éléments descriptifs de l'objet concerné à prendre en compte

2.1.2 Les secteurs identifiés comme composant des ensembles remarquables : « Up »

Les zones urbaines accompagnées de **l'indice « p »** correspondent à des **ensembles urbains remarquables** identifiés comme relevant du patrimoine à protéger.

2.1.3 Autres : les éléments bâtis anciens relevant des typologies du Seignanx

Les éléments bâtis anciens relevant des typologies du Seignanx identifiées dans le chapitre ci-dessous :

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

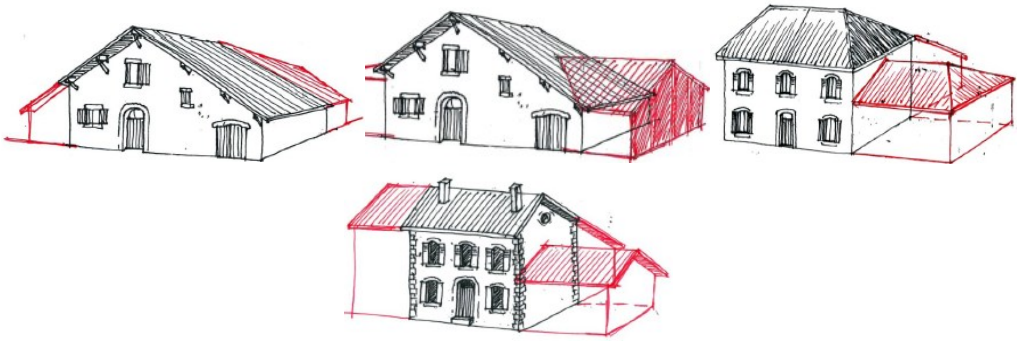
Chapitre 5. Chapitre 3 : Fiches typologiques du *TITRE VI - TITRE VI* - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES ,relèvent des éléments patrimoniaux qui devront également être préservés même s'ils ne sont pas identifiés au titre du L151-19 du CU dans le Règlement graphique.

2.2 Dispositions générales de protection et mise en valeur des éléments et secteurs de patrimoine bâti

Les bâtiments* identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, les ensembles urbains compris dans les secteurs identifiés en « Up » ainsi que les bâtiments* relevant des types identifiés dans les fiches typologiques doivent être **conservés et restaurés**. Leur protection doit être assurée par le respect des dispositions énoncées ci-dessous.

2.2.1 Extensions* des constructions* :

Les extensions* seront possibles dès lors qu'elles **ne dissimulent pas des éléments essentiels** d'architecture du bâtiment* et qu'elles **ne mettent pas en péril la composition de l'ensemble** du bâtiment* au regard de son volume initial.
Toute évolution se réalisera dans le **respect de la construction* existante***(structure de toit, proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un éventuel **traitement contemporain**.



*Illustrations à titre indicatif de création d'extensions**

2.2.2 Surélévation des constructions* :

Les surélévations sont en principe **proscrites.** Ce principe ne s'applique cependant pas aux **éléments techniques** (machineries d'ascenseurs, cheminées d'aération ou de réfrigération, les climatiseurs et installations de type pompe à chaleur, etc.) en veillant à s'intégrer pour le mieux et sous réserve de ne pas dégrader excessivement la qualité architecturale de la construction**.**

2.2.3 Démolition des constructions* :

La **démolition partielle ou totale** des bâtiments* concernés est **soumise à permis de démolir (**R.421-28 du Code de l'urbanisme). Cette autorisation peut être délivrée dans certains cas de figure :

- pour supprimer les parties dénaturant les bâtiments* originels
- suite à un sinistre entrainant une dégradation irréversible

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- pour des désordres structurels menaçant la sécurité des lieux, sur justification d'absence de solution technique viable pour préserver le bâti originel.

2.3 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères des éléments et secteurs de patrimoine bâti

2.3.1 Dispositions générales :

Les travaux réalisés sur les éléments bâtis à préserver doivent **respecter et mettre en valeur :**

- les **caractéristiques structurelles et volumétriques** du bâtiment* (forme des toitures, ordonnancement de la façade*, couleurs…),

- les **détails architecturaux remarquables** (bas-relief, horloge solaire, fresque, date…),

- les **encadrements et chainages qui doivent être marqués**. Leur teinte doit ainsi être différente tout en restant en harmonie avec celle des murs.

Il convient de se référer aux descriptions de la Fiche correspondant aux éléments bâtis répertoriés au titre du L 151-19 du Code de l'urbanisme pour disposer des éléments descriptifs.

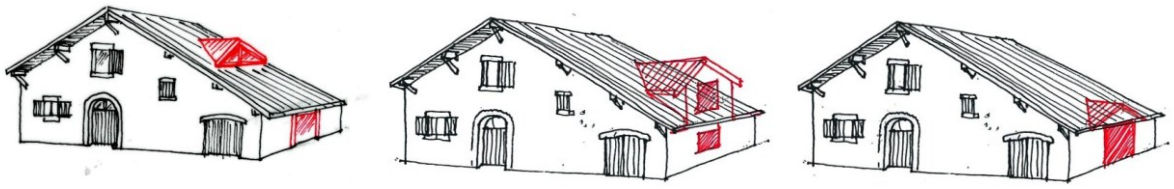
Les travaux réalisés sur ces éléments bâtis **doivent également remédier aux éventuelles altérations** subies, en veillant à restaurer le caractère authentique du bâti.

La réalisation de travaux sur les éléments bâtis identifiés doit veiller à mettre en œuvre des matériaux et techniques adaptés permettant de **conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment*.**

2.3.2 Façades* des constructions* :

<u>Ouvertures :</u>

Une **harmonie** avec les caractéristiques des **ouvertures existantes** doit être recherchée lors de la création de **nouvelles ouvertures**, notamment en termes de dimensions, de formes ou encore d'alignement*.



Illustrations à titre indicatif de création d'ouvertures

<u>Teintes des façades* :</u>

Les façades* devront présenter **au maximum deux teintes**, lesquelles devront être **sobres** et réaliser un **contraste** entre les menuiseries et les murs.

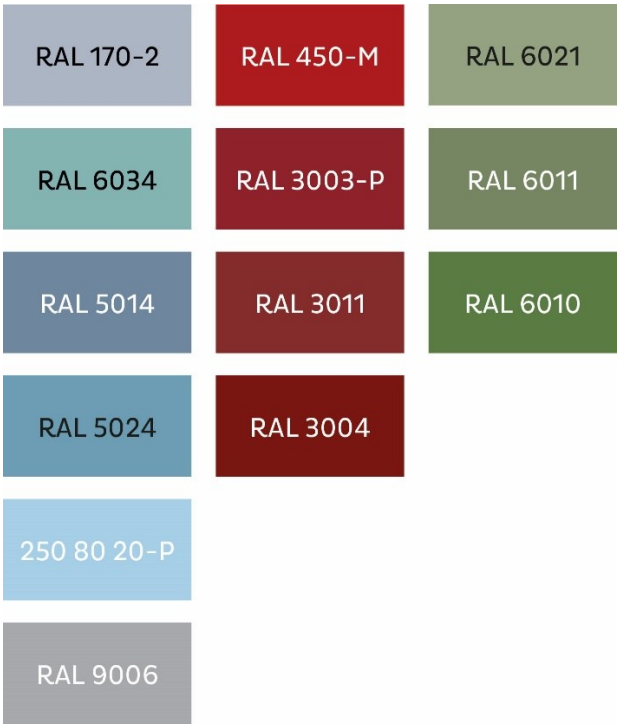
Les **murs des façades*** doivent ainsi être de couleur blanche à sable clair.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Boiseries et volets :

Les **boiseries et volets** sont traités dans :

- les teintes vives basco-landaises, rouge, vert, bleu
- les teintes pastel vert, bleu ou gris clairs.



Nuancier prescriptif applicable aux menuiseries

Les menuiseries anciennes et de qualité seront conservées et restaurées.
Les volets devront être conservés, remplacés à l'identique ou restitués.
Les coffrets de volets roulants ne doivent pas être visibles sur la façade* du bâtiment*.

Le choix des couleurs pourra reprendre les teintes originelles.

Éléments techniques :

L'intégration d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le **caractère** architectural et patrimonial du bâtiment* est interdite.
La surélévation des éléments techniques est autorisée.

2.3.3 Toitures des constructions* :

Couleurs et aspects :

Les tuiles devront être de **couleur rouge à rouge-brun**, **panaché ou vieilli**.
Sont interdites les tuiles de **teinte foncée** (noir, gris ou brun foncé).

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Type :

Les tuiles devront être de type **canal à fort galbe**, ou de type **romane** (avec emboitement) **à fort galbe** ou bien de type **mécanique** (dite de **Marseille**).

Le choix de la tuile se fera **en fonction de la pente et du style originel** du bâtiment*.



Illustrations à titre indicatif de tuiles à fort galbe

Les types de couverture existants pourront être repris.

2.3.4 Abords des éléments patrimoniaux :

Annexes* et constructions* nouvelles aux abords du bâtiment* principal :

Les annexes* et nouvelles constructions* aux abords directs, sur la même unité foncière* et sur les parcelles limitrophes, des éléments bâtis à préserver ou compris dans une zone Up doivent veiller à s'harmoniser avec ceux-ci, en s'**inspirant de leurs caractéristiques,** en termes d'architecture, de volumes, densité, implantation, décorations, traitement végétal.
Cela n'exclut pas un éventuel **traitement contemporain.**

Patrimoine paysager et bâti existant :

L'environnement paysager et les sujets végétaux remarquables des bâtiments* qui participent à la valorisation du bien doivent être **conservés**.

Les annexes* et ouvrages associés au bâti principal patrimonial, ayant eux-mêmes un caractère patrimonial, doivent être préservés.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

3. Façades* des constructions* existantes* et nouvelles

3.1 Création d'ouvertures

Les ouvertures **devront s'intégrer harmonieusement dans la composition** des façades*, au regard des proportions, alignements* et symétries des ouvertures existantes.

3.2 Eléments techniques

Les **aires de stockages de matériels et matériaux seront masquées** et placées de manière à en limiter la vue depuis l'espace public, dans la mesure du **possible**

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront d'aspect zinc ou de la même teinte que la façade*.

Les autres équipements techniques (machineries d'ascenseurs, cheminées d'aération ou de réfrigération, postes électriques, citernes à gaz, les climatiseurs et installations de type pompe à chaleur, pompes de piscine etc.), devront être implantés dans des endroits non visible depuis le domaine public ou ouvert à la circulation publique, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction* annexe*.

Les équipements techniques devront limiter les nuisances sonores par leur implantation ou leur isolation acoustique.

3.3 Façades* des bâtiments* d'habitation

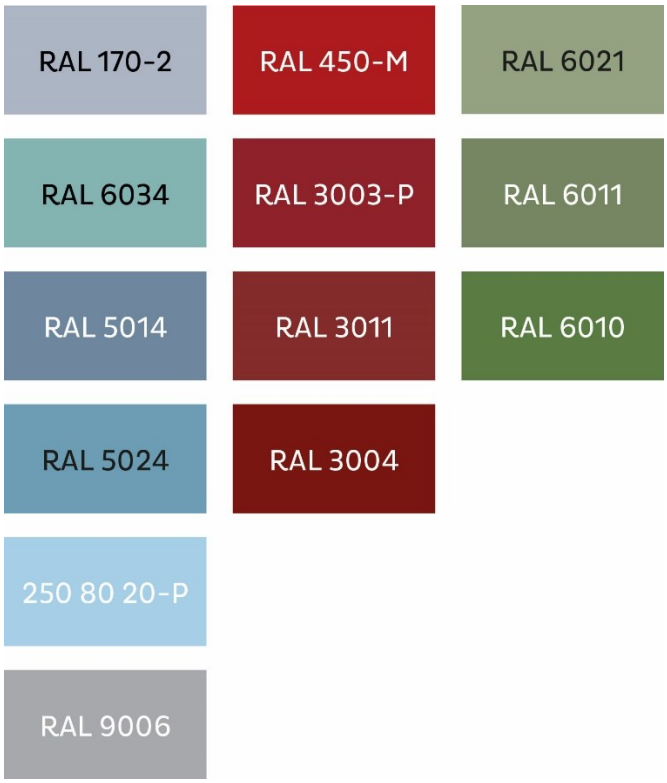
Les teintes seront **sobres et limitées en nombre**. Un **contraste** sera recherché entre murs et menuiseries**.**

Il est ainsi recommandé d'opter pour des couleurs comprises entre le blanc et le sable clair pour les **murs des façades***.

Il est recommandé que les **boiseries, volets et menuiseries** soient traités dans les couleurs suivantes :

- les teintes vives basco-landaises, rouge, vert, bleu
- les teintes pastel vert, bleu ou gris clair.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE



Nuancier recommandé pour les boiseries, volets et menuiseries

Le blanc peut également être utilisé pour les menuiseries.

Les gouttières seront de couleur identique aux façades*, aux menuiseries ou d'aspect zinc.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaing, brique creuse, béton cellulaire…) seront **obligatoirement enduits ou couverts, d'aspect fini**.

Les éléments décoratifs participant à l'architecture du bâti d'origine seront conservés et restaurés, sauf justifications spécifiques (moulures, corniches, bandeaux, pilastres...).

Les matériaux seront choisis de manière adaptée à la nature de la construction* (exemple : *enduit à la chaux pour le bâti ancien*…).

Sont également autorisées les façades* en parement **bois**, **en pose verticale** afin d'assurer un vieillissement homogène de la façade*. Le **bois** pourra être d'aspect **naturel**.

Les matériaux de **couleur vive ou d'aspect brillant sont interdits** sauf sur des éléments architecturaux accessoires et de petites surfaces (stores, menuiseries, auvents…).

3.4 Façades* des bâtiments* économiques

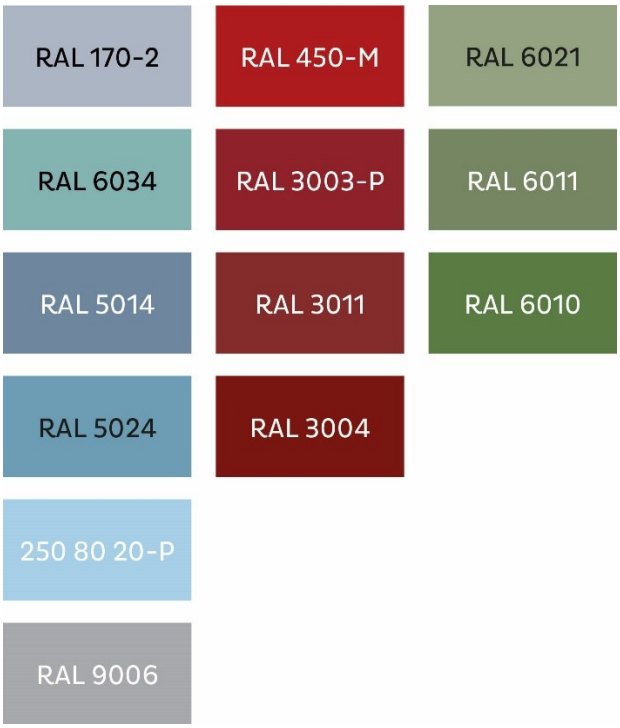
Une **tonalité claire** est privilégiée dans un souci de confort thermique.

Les **murs de façades* seront** de teintes claires dans la déclinaison des **blancs, sables clairs et des gris clairs**.
Le **bois** pourra être d'aspect **naturel**.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Les façades* pourront intégrer sur des parties minoritaires (moins de 20% des surfaces) des **éléments de couleur** verticaux dans les teintes du nuancier ci-dessous.

Il est **recommandé** que les **boiseries, volets** et menuiseries soient **traitées d'une couleur différente de la façade*** selon les nuanciers indiqués : blancs, gris clairs ou suivant le nuancier ci-dessous :



Nuancier recommandé pour les éléments de couleur verticaux, boiseries, volets, menuiseries et portes

3.5 Façades* des bâtiments* agricoles et forestiers

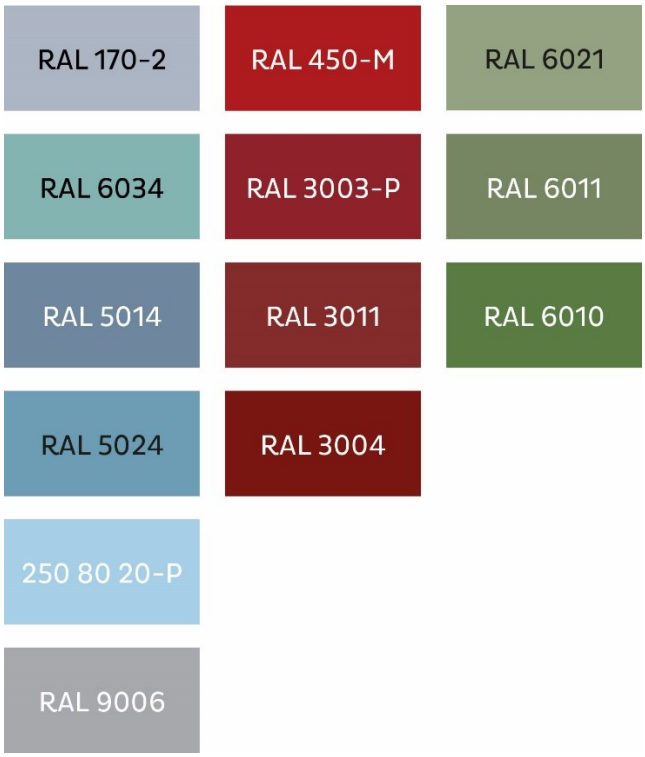
Une tonalité claire est privilégiée dans un souci de confort thermique.

Les façades seront de **teintes claires** dans la déclinaison des **blancs, sables clairs, verts, bruns (type RAL 8025) et des gris clairs**. Le **bois** pourra être d'aspect naturel.

Les façades* pourront intégrer sur des **parties minoritaires** (moins de 20% des surfaces) des **éléments de couleur verticaux** dans les teintes du nuancier ci-dessous.

Les **menuiseries et portes** seront traitées d'une **couleur différente de la façade*** selon les **nuanciers** autorisés : blancs, gris clairs ou suivant le nuancier ci-dessous.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE



Nuancier prescriptif applicable aux éléments de couleur verticaux, menuiseries et portes

Les matériaux de **couleur vive ou d'aspect brillant sont interdits** sauf sur des éléments architecturaux accessoires et de petites surfaces (stores, menuiseries, auvents …).

3.6 Toitures des bâtiments d'habitation

Pour les bâtiments d'habitation :

Les toitures terrasses sont autorisées à Ondres et Tarnos.

Dans les autres communes sont admis les toits en terrasse ou à très faible pente* (inférieure à 10° ou 17,6 %) tels que :
• les toitures végétalisées (30 cm de substrat minimum) ;
• les vérandas ;
• les volumes ne dépassant pas 20 % de l'emprise au sol* de la construction* ;
• la construction d'annexes* d'une surface maximale de 30 m² ;
• les éléments de liaison entre volumes ;

Les toitures-terrasses sont à privilégier sous forme végétalisée, au regard de leurs avantages énergétiques et environnementaux. Pour être considérées comme végétalisées, celles-ci devront présenter une profondeur minimale de 30 centimètres de terres.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

4. Performances énergétiques et environnementales des constructions*

4.1 Dispositions générales

Toute construction* ou aménagement doit être réalisé en veillant à :

- **rechercher une sobriété foncière et énergétique**

- **traiter des effets de surchauffe estivale** par des dispositifs adaptés tels que des débords de toits, de la végétalisation caduque ou par un choix de couleurs claires pour les éléments extérieur de la construction*.

- **limiter l'imperméabilisation des sols et à favoriser la végétalisation** y compris des constructions* (façades*, balcon-terrasses, toitures…).

- **infiltrer et valoriser les eaux pluviales**

- **privilégier les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables**

- **valoriser les énergies renouvelables** (géothermie, réseau collectif thermique, solaire, éolien domestique…). Le développement de l'**énergie photovoltaïque** est à favoriser, notamment sur les **toitures** des constructions* existantes dont les dispositifs devront **épouser la pente**.

Pour la préservation de l'environnement :

- **les équipements techniques** (machineries d'ascenseurs, cheminées d'aération ou de réfrigération, citernes à gaz, les climatiseurs et installations de type pompe à chaleur, locaux techniques de piscine, etc.), devront être implantés dans des endroits non visibles depuis le domaine public ou ouvert à la circulation publique et devront être intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction* annexe*.

- **les dispositifs solaires photovoltaïques et thermiques** ne doivent pas porter atteinte à la qualité architecturale, urbaine ou paysagère des lieux. Ils sont à installer prioritairement en bas de pente (au plus près de l'égout), en composition avec les alignements sur les ouvertures en façade le cas échéant. Sur des bâtis ou des secteurs patrimoniaux, il convient de privilégier des choix de panneaux sans cadre/trame apparent. La **pose en escalier est interdite,** sauf sur les toitures-terrasses.

Information :

Photovoltaïque : l'exposition optimale est le Sud avec une inclinaison comprise entre 30°/58% et 35°/70%.

Les équipements techniques devront être installées de sorte à **limiter les nuisances sonores** par leur implantation et/ou leur isolation acoustique.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

4.1.1 Dispositions relatives à la valorisation des toitures et stationnements :

- **Toitures :**

Lorsqu'elles créent plus de 500 mètres carrés d'emprise au sol, sont soumises à des obligations particulières :

- les constructions de bâtiments ou parties de bâtiment à usage commercial, industriel, artisanal ou administratif,
- les constructions de bâtiments ou parties de bâtiments à usage de bureaux ou d'entrepôt,
- les constructions de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale,
- les hôpitaux,
- les équipements sportifs, récréatifs et de loisirs,
- les bâtiments ou parties de bâtiments scolaires et universitaires
- les constructions de parcs de stationnement couverts accessibles au public,

Sont également soumises à obligations particulières les extensions et rénovations lourdes de bâtiments ou parties de bâtiment lorsque ces extensions ou les rénovations concernées ont une emprise au sol de plus de 500 mètres carrés, pour les bâtiments mentionnés ci-dessus, ainsi que les aires de stationnement associées mentionnées ci-dessus lorsqu'il est procédé à des rénovations lourdes sur ces aires ou à l'occasion de la conclusion d'un nouveau contrat de concession de service public, de prestation de service ou de bail commercial, ou de son renouvellement.

Les obligations particulières imposées à ces projets consistent en l'intégration, à minima, de :

- un procédé de production d'énergies renouvelables

ou

- un système de végétalisation garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la biodiversité

ou

- tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

Cette intégration est réalisée en **toiture du bâtiment*** ou bien **sur les ombrières** surplombant les aires de stationnement, sur une surface minimale représentant au moins **50% de la surface de toiture** du bâtiment* construit ou rénové de manière lourde et des ombrières créées.

Stationnement :

Les **parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux bâtiments* susmentionnés dans le paragraphe *Toitures*** ainsi que les **nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public** doivent intégrer :

- des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la **perméabilité, l'infiltration des eaux pluviales et** les **fonctions écologiques des sols, sur au moins la moitié de leur surface**

- des **dispositifs végétalisés** concourant à l'ombrage desdits parcs **sur au moins la moitié de leur surface.**

Si lesdits parcs comportent des **ombrières**, celles-ci intègrent un procédé de **production d'énergies renouvelables sur la totalité** de leur surface.

Tout ou partie des obligations **pourront ne pas s'appliquer, sur justifications,** en raison de **contraintes insurmontables** techniques, de sécurité, architecturales, patrimoniales ou économiques.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Dispositions relatives à la valorisation de l'exemplarité énergétique ou environnementale :**

Afin d'inciter à l'amélioration des performances énergétiques et environnementales, **les constructions* faisant preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale** peuvent bénéficier d'un **dépassement des règles relatives aux hauteurs*** accordées dans la limite de **30 % par rapport aux hauteurs* autorisées dans les zones AU et U disposant d'une hauteur* maximale autorisée de plus de 9 mètres, et ce, dans la limite d'un étage.**
Pour pouvoir être considérées comme exemplaires, en application de l'article R431-18 du Code de l'urbanisme et des conditions fixées règlementairement, les constructions* devront attester d'une certification par un organisme agréé.

- **Secteurs identifiés comme susceptibles d'accueillir des panneaux photovoltaïques au sol :**

En zones A et N, les centrales photovoltaïques, hors autoconsommation individuelle, ne sont **pas autorisées au sol ni sur l'eau,** afin de ne pas participer à la consommation foncière, sauf sur site artificialisé impropre à l'exploitation agricole ou forestière.
Cependant, des **secteurs identifiés au Règlement graphique** par l'indice **« enr »** (zone **Nenr**) bénéficient de la **possibilité d'installation au sol ou sur l'eau de panneaux photovoltaïques.**
De par leurs caractéristiques ces secteurs **n'induisent pas une consommation foncière de zones naturelles ou agricoles.**

- **Dispositions relatives à la valorisation de l'eau de pluie :**

Les opérations résidentielles de 3 logements* et plus, ainsi que les constructions de plus de 500 m2 de surface de plancher, devront intégrer un **système de valorisation des eaux pluviales** destinée à l'entretien des parties communes, plantations, voire aux usages domestiques autorisés.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

5. Clôtures*

5.1 Dispositions générales

Est considérée comme une clôture tout ouvrage dont la finalité consiste à limiter l'accès à tout ou partie d'un terrain, et ce, quels que soient sa nature et son emplacement sur la parcelle concernée, en limite ou à l'intérieur d'une propriété.
Les clôtures à claire-voie laissent passer le jour et présentent alternativement des espaces vides et des espaces pleins.

Les clôtures* ne sont **pas obligatoires**.

La création de clôtures* doit **:**

- **privilégier l'usage du végétal** au regard de ses multiples **services rendus** (cf. informations en fin de chapitre)

- utiliser les **essences végétales locales variées**, sous label « végétal local*», de la *Chapitre* 2 : Liste des espèces végétales locales au *TITRE VI - DTITRE VI* - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

- prendre en compte les paysages naturels du projet

- favoriser la **continuité écologique** avec les espaces libres* voisins et avec l'espace public à travers des passages ou rehaussements assurant le passage de la petite faune

- être en **harmonie** avec le bâti principal, les clôtures* avoisinantes et l'environnement végétal naturel

- exclure l'usage des **essences envahissantes*** *(*cf. Chapitre 2 : Liste des espèces végétales locales et liste des espèces végétales envahissantes* au *Titre III – Dispositions réglementaires complémentaires)*

- **exclure les végétaux artificiels**, les **matériaux occultants** (type bâche…) ainsi que l'emploi de **matériaux non recouverts** (de type brique creuse, parpaing, etc.) sur les deux faces.

- **s'adapter au relief.** Pour éviter des différences de hauteur*, la clôture* devra suivre la pente du terrain naturel* avec ou sans paliers successifs. La hauteur* de la clôture* est mesurée à partir du terrain naturel*.

Types de clôtures autorisés :

Les clôtures* pourront être traitées sous forme de **3 grands types :**

1. **Plantation végétale d'essences locales** (label "végétal local*"**).** Les essences envahissantes* sont interdites.

2. **Dispositif à claire-voie*** (grille, grillage, barreaudage, lisses) dont les parties « vides » doivent être majoritaires. Le dispositif devra être identique sur chaque linéaire, de haut en bas.

3. **Mur plein** (maçonné et enduit, pierre, bois…) autorisé dans les communes d'**Ondres**, **Saint-André-de-Seignanx**, **Saint-Laurent-de-Gosse** et pour les cas particuliers visés dans les ***Règles alternatives***,

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaing, brique creuse, béton cellulaire…) devront être enduits ou recouverts sur les **2 faces.**

Les types 2 et 3 pourront idéalement être **doublés d'une haie végétale d'essences locales** (label "végétal local*").

Les **murs** devront veiller plus particulièrement à leur **insertion dans leur environnement**. Une végétalisation en premier plan, coté domaine public, pourra être imposée pour améliorer la qualité d'insertion paysagère du projet.

Hauteurs* et implantations :

- Hauteur totale* des clôtures* de types 2 et 3 sur voie publique* : **1,60 mètre**
  Saint-André-de-Seignanx : 0,80 mètre pour les murs.

- Hauteur totale* des clôtures* de types 2 et 3 sur limites séparatives* : **1,60 mètre à Tarnos, 1,80 mètre dans les autres communes**

Les plantations végétales ne devront pas empiéter sur le domaine public.

La hauteur* des portails et portillons doit être en cohérence avec celles des clôtures*. Les piliers des portails sont autorisés à dépasser, dans la limite de **30 centimètres** la hauteur* maximale autorisée des clôtures*.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE







Illustration à titre informatif de haie végétale

Illustration à titre informatif de doublure en haie végétale

Illustrations à titre informatif de dispositifs à claire-voie autorisés*





Illustrations à titre indicatif de haies vivantes en treillis

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE











Illustrations à titre indicatif de murs de clôtures pleins interdits sauf exceptions*

5.2 Dispositions spécifiques

- **Risques inondations :**

Les clôtures* situées dans les secteurs soumis **au risque inondation,** identifiés au PPRi ou sur l'atlas inondation, doivent être réalisées avec une transparence hydraulique afin de

- ne pas entraver la libre circulation des eaux
- ne pas freiner l'évacuation des eaux en décrue

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- ne pas amplifier le niveau des plus hautes eaux
- ne pas réduire la zone d'expansion des crues
- ne pas allonger la durée ni l'étendue des inondations
- ne pas intensifier pas la vitesse d'écoulement des eaux.

Dans les secteurs concernés, il convient de se rapporter aux règles du PPRI en vigueur.

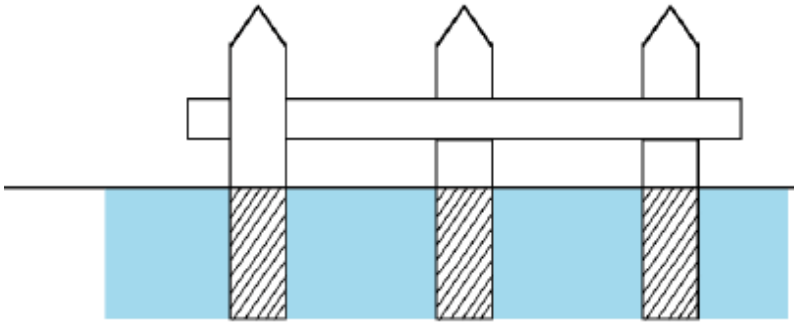


Illustration à titre informatif des clôtures de zones exposées au risque inondation*

Les clôtures* situées dans les secteurs soumis **aux aléas des remontées de nappe** doivent être réalisées avec un dispositif adapté permettant d'assurer la circulation hydraulique.

- **Opérations d'ensemble* :**

Afin d'assurer leur cohérence, les projets portant sur les opérations d'ensemble* à partir de 3 logements* ou de 3 lots devront disposer d'**un seul type de clôture**.

Leur réalisation sera assurée par le maître d'ouvrage, le promoteur ou l'aménageur.

- **Continuités écologiques – Zones naturelles et agricoles :**

Les clôtures* implantées dans les continuités écologiques, dites trames vertes et bleues, identifiées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, ainsi que dans **les zones naturelles et agricoles** ou en limite de celles-ci, permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.
Leur **hauteur* est limitée** et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune.

La présente disposition ne s'applique pas :

1° Aux clôtures* des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse

2° Aux clôtures* des élevages équins

3° Aux clôtures* érigées dans un cadre scientifique

4° Aux clôtures* revêtant un caractère historique et patrimonial

5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du Code du patrimoine

6° Aux clôtures* posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime

7° Aux clôtures* nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

8° Aux clôtures* posées autour des jardins ouverts au public

9° Aux clôtures* nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public

5.3 Règles alternatives

Une **hauteur* supérieure** et un **type de clôture* différent**, y compris mur plein, peuvent être admis :

- pour les **clôtures* à caractère patrimonial** qui doivent être conservées, restaurées et poursuivies
- pour la poursuite d'une **clôture* existante.**
  Les murs pleins préexistants pourront être conservés et réhaussés d'un dispositif à claire-voie dans les limites des hauteurs autorisées.
- **pour l'intégration des coffrets techniques** (dans la limite de 2 mètres linéaires de clôture)
- **pour assurer la sécurité d'équipements publics ou d'intérêt collectif, d'activités économiques…**
- **pour le traitement de nuisances sonores**, en bord de route à forte circulation de catégorie 1 hors agglomération, hors amendement Dupont, hors zones inondables.

Un traitement végétal en premier plan, en essences locales (label "végétal local*"), pourra être prescrit pour améliorer l'intégration d'un mur plein.

L'autorisation de clôture* peut être assortie de **prescriptions particulières** pour des motifs de **sécurité routière** (hauteur* limitée, retraits…).

<u>Traitement des cinq premiers mètres linéaires en continuité du bâti en limites séparatives* :</u>

Pour assurer l'intimité des espaces de vie des **constructions* implantées en limite séparative*, un dispositif d'une hauteur* de 1,8 mètre et d'une longueur de 5 mètres maximum** pourra être autorisé sur justification dans le prolongement du mur de la construction* qui est en limite ; hors commune de Tarnos
Ce dispositif sera pérenne, maçonné, enduit de la **teinte de la construction* principale ou en bois**. Les claustras provisoires et les bâches sont proscrits.

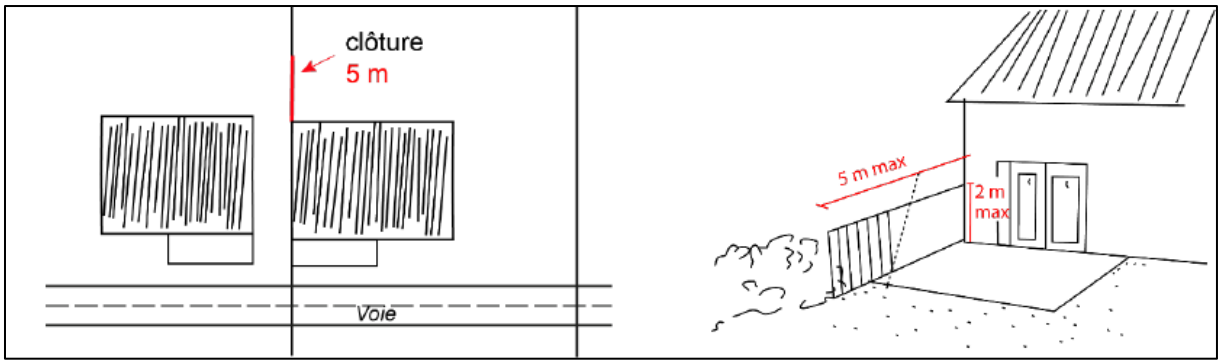


Illustration à titre informatif du traitement des clôtures en continuité du bâti*

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Informations :

Rôle et plus-value de la haie végétale :

Les haies, par rapport aux autres types de clôtures, apportent un bénéfice pour :

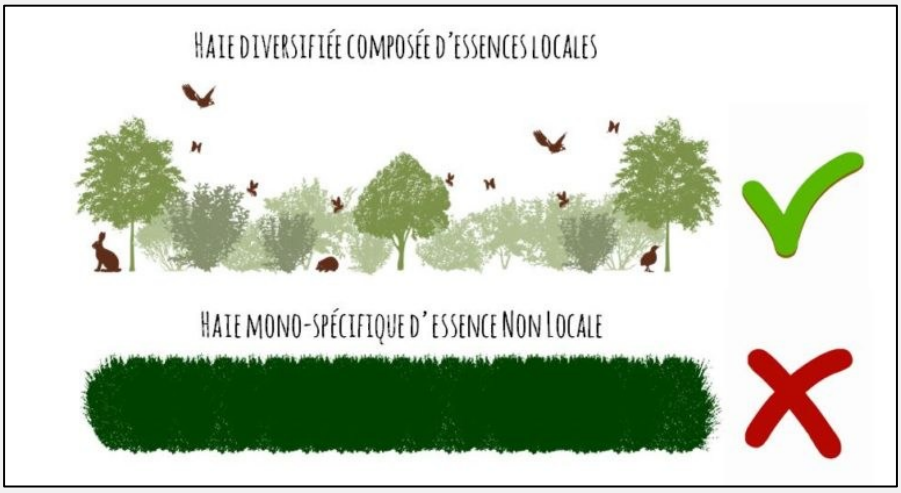
- la qualité paysagère en prolongeant le maillage des paysages existants
- la biodiversité, en jouant le rôle d'abri et de corridor écologique vitaux
- la protection du vent par un effet de filtre
- le stockage du carbone dans la partie aérienne et surtout dans le sol
- la production de bois, de fleurs et de fruits
- la stabilisation et l'enrichissement des sols
- la régulation des ruissellements, des inondations, l'infiltration et l'épuration des eaux
- la constitution d'îlots de fraicheur* pour faire face au réchauffement climatique

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- le piégeage des polluants dans l'eau et l'air
- la qualité de l'air par la restitution d'oxygène
- la qualité de sols vivants préservés et activés par les végétaux

A éviter :

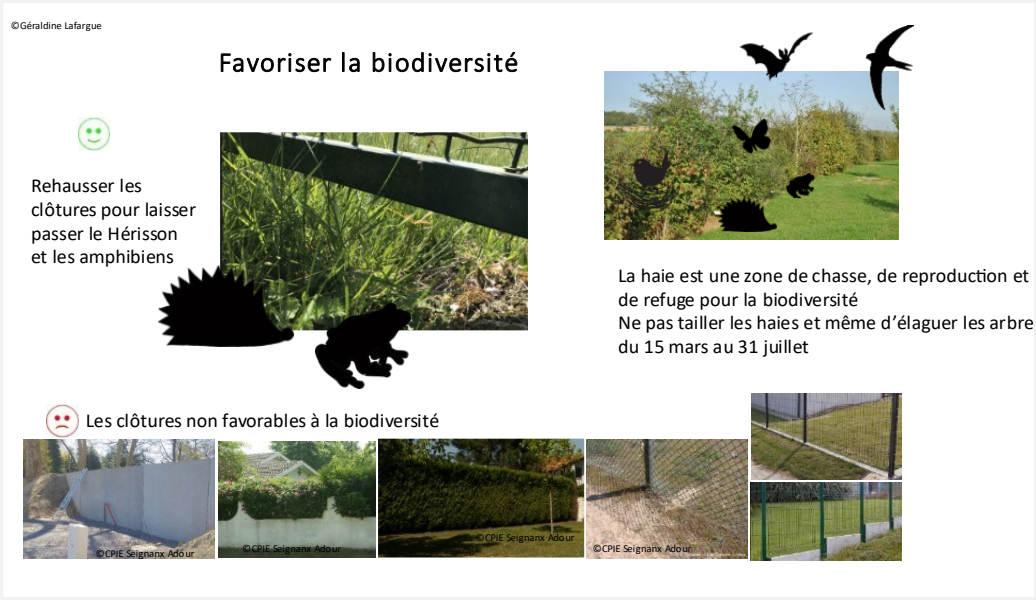
- les haies constituées d'essences exogènes qui ne possèdent qu'un intérêt faible pour les pollinisateurs, la faune…
- les essences envahissantes qui prolifèrent au détriment des essences locales
- les surfaces étanches à la petite faune
- la taille des haies du 15 mars au 31 juillet, saison de nidification des oiseaux (recommandation de la Ligue de protection des oiseaux et de l'Office français de la biodiversité)

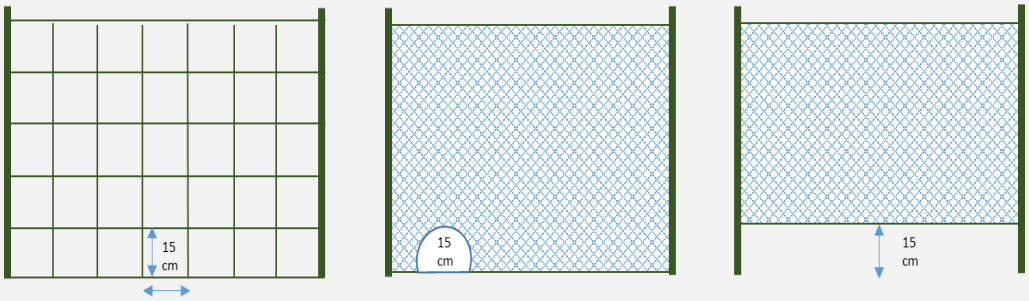


À favoriser :

- les clôtures vivantes constituées de haies diversifiées, non monospécifiques, d'essences locales
- la plantation de végétaux grimpants sur les murs existants afin d'améliorer sa qualité biologique et paysagère, tout en facilitant le passage des animaux.
- Clôtures assurant la perméabilité écologique permettant la libre circulation des espèces sauvages (petite faune) par des espaces vides de 15 à 30 centimètres

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE





Illustrations à titre informatif de clôtures assurant la libre circulation des espèces sauvages

Entretien et distances minimales :

Les haies et clôtures devront être entretenues et ne pas déborder sur la voie publique* et les espaces privés.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Chapitre 5 : Dispositions relatives au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

1. Dispositions générales

Il convient de proposer un aménagement durable du territoire à travers une prise en compte des enjeux écologiques en veillant à respecter les principes suivants :

- **préserver les éléments naturels remarquables du site** (les haies bocagères, les linéaires arborés, les arbres majeurs*, les mares, les étangs, les cours d'eau, les fossés, les zones humides, la végétation associée aux berges…)

- proposer des aménagements paysagers **en lien avec les écosystèmes et leurs identités paysagères**

- développer des projets intégrant des **continuités écologiques avec leur environnement**

- préserver les **services rendus par la biodiversité**

- **intégrer des îlots de fraicheur*** par la végétalisation, voire la présence de l'eau, pour la résilience climatique. La **végétalisation doit être réalisée en essences locales** (label "végétal local*") **diversifiées et adaptées** au site et à son environnement. Les **espèces envahissantes*** sont interdites et doivent être détruites. (cf. *Chapitre* 2 : Liste des espèces végétales locales au *TITRE VI – TITRE VI* - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES)

- **préserver et valoriser les milieux aquatiques/ les zones humides** et leurs fonctions hydrauliques et écologiques (cours d'eau et leurs berges, fossés, plans d'eau, zones humides…), **les milieux naturels et les arbres majeurs (arbre de haute tige de plus 5 m de haut) existants** selon les principes **Eviter/Réduire/Compenser.**

- Préserver les Espaces boisés classés identifiés sur le Règlement graphique au titre de la loi littoral, lesquels bénéficient d'une protection particulière énoncée au ***TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES – CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES – 2. Autres dispositions applicables – D. 2.4*** Loi Littoral)

- conserver **l'environnement végétal remarquable aux abords des bâtiments* patrimoniaux** (Monuments historiques, bâtis L.151-19 du Code de l'urbanisme, bâtis anciens…) qui participe à la qualité paysagère et écologique du site

- **développer les surfaces perméables** pour favoriser l'infiltration des eaux et la vie dans les sols : stationnements, accès, constructions*, toitures… La végétalisation des constructions* est recherchée pour améliorer la qualité environnementale des projets et compenser les artificialisations.

- traiter les franges à travers des **espaces naturels de transition avec les milieux environnants**

- constituer **des espaces verts « naturels** » nécessitant peu/pas d'entretiens, jouant le rôle de **réservoirs et de corridors de biodiversité** dans une logique de maillage écologique avec les milieux environnants

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **assurer la perméabilité écologique aux petites espèces animales** des secteurs urbains, notamment ceux en contact avec des zones naturelles, agricoles ou forestières, des Espaces boisés classés, des éléments paysagers préservés au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme ou des Trames vertes et bleues au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme.

- **préserver les vues proches et lointaines** constituant des éléments de patrimoine commun (vues d'intérêt collectif sur un élément bâti ou paysager remarquable)

- **limiter les pollutions lumineuses** (éclairage maitrisé vers le sol, zones sombres…) et **les pollutions sonores**

- favoriser le **lien social** et les usages de proximité à travers des **espaces communs** qualitatifs pour les opérations d'ensemble **: densité végétale, jeux, espaces de rencontre, espaces nourriciers** (vergers ou jardins potagers)

- **privilégier la conception d'espaces multifonctionnels** qui puissent répondre aux enjeux techniques, écologiques et sociaux. Exemples : *bassin de pluie traité comme un espace écologique et paysager d'agrément, favorable à la biodiversité ; toiture végétalisée accessible…*

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2. Continuités écologiques à préserver, maintenir et remettre en état au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Pour la préservation des éléments naturels remarquables, les documents graphiques du Règlement identifient et localisent des éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

On distingue différents niveaux et types de continuités écologiques à préserver et remettre en l'état :

- **Les continuités écologiques de niveau 1** : réservoirs de biodiversité majeurs pour les milieux terrestres, ou **trames vertes de niveau 1** (milieux ouverts, semi-ouverts, forêts dont les vieilles forêts) et aquatiques, ou **trames bleues de niveau 1** (cours d'eau, fossés, plans d'eau, zones humides prioritaires et effectives, bois marécageux, tourbières, lagunes).
  Les zones humides effectives inventoriées ont vocation à être préservées et intégrées à la trame bleue de niveau 1.

    - Dans les communes d'Ondres et de Tarnos, les trames vertes de niveau 1 constituent également les « espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques » au titre de la loi Littoral, Articles L121-23 à L121-26 du Code de l'urbanisme.
      Dans ces cas, la règle la plus stricte s'applique :
      TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
      CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES
      2. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES
      1.4 Loi Littoral
      1.4.6 Espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (articles L.121-23 à L.121-26 du Code de l'urbanisme) :

- **Les continuités écologiques de niveau 2** : réservoirs de biodiversité pour les milieux terrestres, ou **trames vertes de niveau 2** (milieux ouverts, semi-ouverts, forêts dont les forêts anciennes) et les zones humides probables, ou **trames bleues de niveau 2**.

- **Les corridors écologiques :**
  Le PLUi inscrit, en complément des continuités écologiques ou trames vertes et bleues, des corridors écologiques qui visent à préserver et développer la **continuité des milieux naturels** pour favoriser la dispersion des espèces.
  Les corridors sont identifiés de manière schématique. **Les aménagements doivent être compatibles** afin de protéger et **préserver le fonctionnement de ces espaces** dans leur intégrité.

2.1 Interdictions et limitations :

Trames vertes et bleues de niveau 1 et de niveau 2 :

Pour assurer leur préservation, au sein des secteurs de continuités écologiques de niveau 1 et de niveau 2 sont interdits :

- **les aménagements ou constructions*,**

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **les constructions* à moins de 10 mètres de part et d'autre des berges d'un plan d'eau ou d'une zone humide**.

- **les déblais**, **remblais**, **drainages** ou **aménagements interdits dans les espaces protégés et leurs abords (5 mètres de distance).**

- **les clôtures* non perméables à la petite faune dans le respect des indications portées au** sein du présent titre au *Chapitre 4. dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère – 5. Clôtures* – d. Continuités écologiques*.

- **la dégradation des éléments naturels** : les boisements (arbres, sous-bois, bois mort…), les haies, les linéaires arborés, les arbres isolés, les mares, les étangs, les cours d'eau, les fossés, les zones humides, la végétation associée aux berges (ripisylves), les prairies permanentes, les landes…

- **les revêtements non perméables***.

Trames vertes de niveau 1 et ripisylves :

Pour assurer la préservation des trames vertes de niveau 1 et des ripisylves, réservoirs de biodiversité majeurs tels que les *vieilles forêts*, sont interdites :

- **les coupes forestières**

Dans les ripisylves, l'interdiction vise les végétations a minima sur 10 mètres de part et d'autre des berges.

Trames bleues de niveau 1 représentant les Zones humides effectives (hors cours d'eau) : reprise du Règlement du SAGE Adour Aval :

Dans les trames bleues de niveau 1, **les ICPE* et les IOTA* sont interdits dans les zones humides, hormis** si le pétitionnaire, à la suite d'une étude complémentaire, est en capacité

- **d'infirmer le caractère humide** de la zone impactée par le projet

- **de justifier que la surface de la zone impactée par le projet est inférieure aux seuils de déclaration** prévus dans la nomenclature de la loi sur l'eau (plus de 0,1 hectare impacté).

La présente règle s'applique aux nouveaux projets relevant de la nomenclature IOTA* (installations, ouvrages, travaux ou activités) visés à l'article L.214-1 du Code de l'environnement ainsi qu'aux nouvelles ICPE* (installations classées pour la protection de l'environnement) à la fois visés aux articles L.512-1, L.512-7 et L.512-8 du Code susvisé et concernés par la rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature IOTA*, ainsi qu'à leur renouvellement d'autorisation.

La présente règle ne s'applique pas aux :

- **installations déclarées d'utilité publique** par l'autorité compétente de l'Etat après la procédure prévue par le Code de l'expropriation

- **projets publics de travaux, aménagements ou ouvrages faisant l'objet d'une déclaration de projet** justifiant de leur caractère d'**intérêt général** comme prévu à l'article L.126-1 du Code de l'environnement.

- **travaux relatifs aux installations dont l'objectif est de maintenir ou rétablir l'état initial de l'ouvrage** (voir annexe 1 du règlement du SAGE Adour Aval).

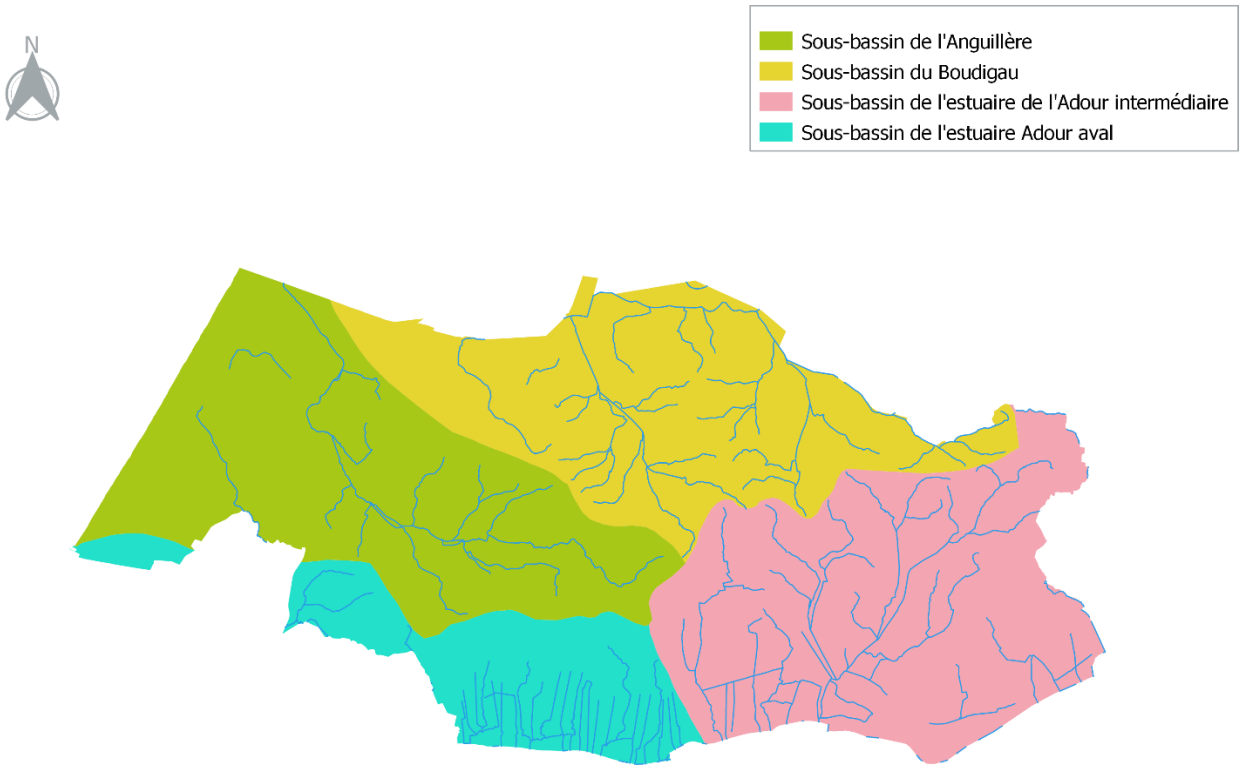
Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **projets ayant prévu de compenser** la destruction ou la dégradation de zone(s) humide(s) par la recréation ou la restauration de zone(s) humide(s) détruite(s) ou dégradée(s) selon les règles suivantes :
    - compensation à 150% a minima de la surface impactée lorsque les mesures compensatoires s'appliqueront sur le même sous bassin versant ;
    - compensation à 175% a minima de la surface impactée lorsque les mesures compensatoires s'appliqueront sur un autre sous bassin versant ;
    - compensation à 200% a minima de la surface impactée lorsque les mesures compensatoires s'appliqueront en dehors du périmètre du sous-bassin ;
    - compensation à 200 % a minima de la surface impactée lorsque les zones humides impactées sont situées dans le périmètre du SAGE Adour aval et que les mesures compensatoires s'appliqueront en dehors de son périmètre

- **régularisations d'anciens IOTA ou ICPE non déclarés ou autorisés**

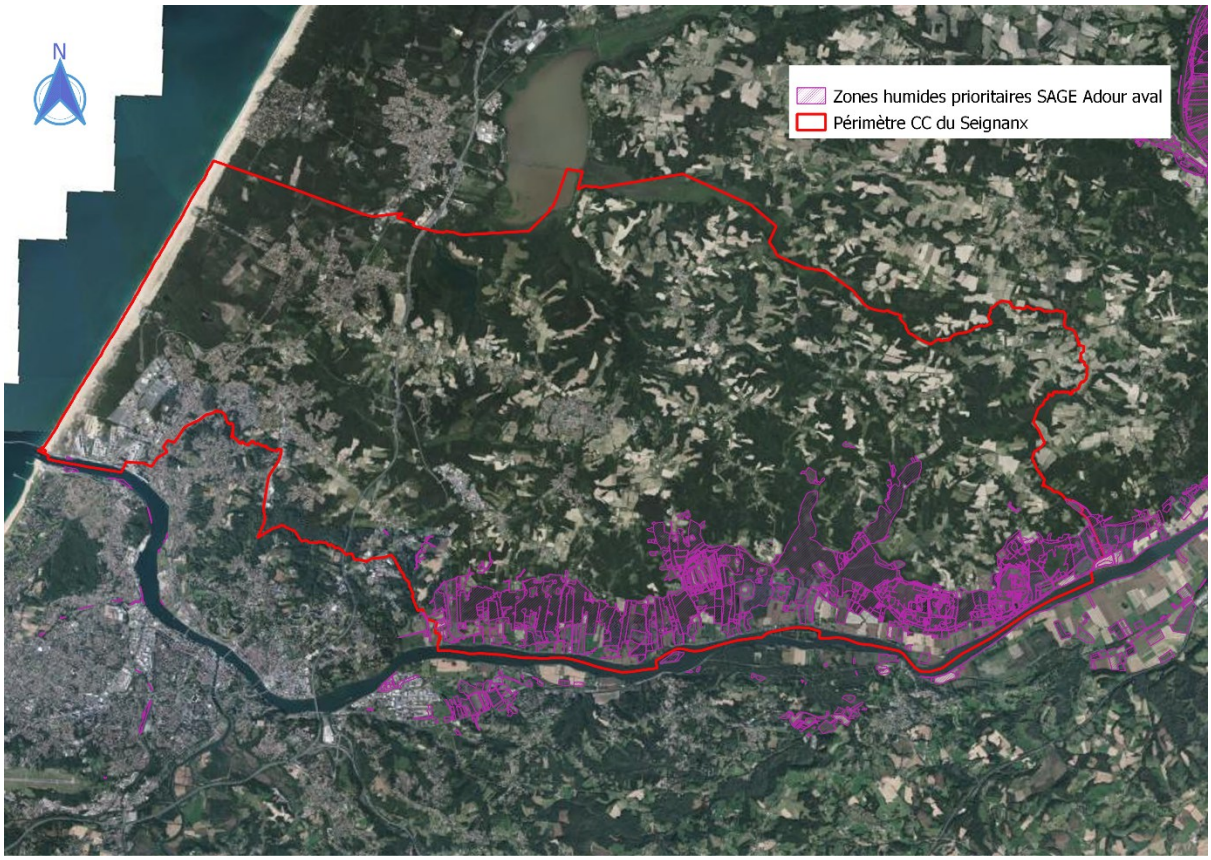
- **création d'accès ou élargissement de voirie**.

Les deux derniers points ne concernent pas les trames bleues de niveau 1 ayant été identifiées comme étant **zones humides prioritaires** au titre du SAGE Adour aval dans la disposition C2D3 (cf. carte en annexe X).
Dans le cas où zones humides prioritaires au titre du SAGE Adour aval dans la disposition C2D3 seraient amenées à être détruites dans le cadre d'installations déclarées d'utilité publique, de projets justifiant de leur caractère d'intérêt général ou de travaux mentionnés à l'annexe 1 du règlement du SAGE, une compensation à 200 % a minima de la surface impactée devra être appliquée.



Carte des sous-bassins - Source : Institution Adour, SAGE Adour aval

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE



Carte des zones humides prioritaires du SAGE Adour aval- Source : Institution Adour, SAGE Adour aval

Trames bleues de niveau 2 représentant les Zones humides probables : reprise du Règlement du SAGE Adour Aval :

Dans les trames bleues de niveau 2, **les projets d'aménagements susceptibles d'impacter une surface supérieure aux seuils de déclaration** prévus dans la nomenclature de la loi sur l'eau, **soit plus de 0,1 hectare,** devront préalablement réaliser une **étude d'inventaire de Zone humide effective** permettant d'infirmer ou de délimiter la Zone humide.

Les projets d'aménagement impactant une surface inférieure à 0,1 hectare sont exonérés d'étude d'inventaire de Zone humide effective.

Corridors écologiques :

- Le développement de nouvelles zones bâties ou la densification doit garantir la **préservation d'espaces naturels suffisants** pour le déplacement des espèces. Ces derniers seront traités en essences locales avec un entretien limité pour répondre aux fonctionnalités de corridor écologique.

- Les impacts des infrastructures susceptibles de fragmenter les espaces (création de routes par exemple) doivent être limités et compensés par la **création d'ouvrages assurant la libre circulation des espèces**.

- Les espaces devront a minima respecter les prescriptions relatives aux continuités écologiques de niveau 2.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2.2 Autorisations admises :

Dans tous les espaces protégés peuvent être autorisées **:**

- **les ouvrages, aménagements et constructions nécessaires à la protection environnementale ou à la prévention des risques** (pistes DFCI, digues, bassins, réservoirs…)

- **la création d'accès ou élargissement de voirie**.

Dans les ripisylves peuvent être autorisées **:**

- **les coupes d'entretien**.

Dans les trames ou continuités écologiques de niveau 2 peuvent être autorisés **:**

- **les bâtiments* d'activités agricoles dans les espaces agricoles, à savoir les zones A**

- **les coupes d'exploitation forestière**
  Pour préserver les fonctions écologiques, il est recommandé de privilégier les gestions forestières durables en évitant les **coupes rases et en proposant des boisements** en végétal local* (label "végétal local*") sans transformations de boisements feuillus en résineux sont interdits.

- **les passages de réseaux**

- **les voies douces** non éclairées**,** en revêtements perméables*

- les **installations techniques et aménagements légers** en lien avec des activités de loisirs, de détente et de sport, ou pour la valorisation des éléments naturels, chemins piétonniers et mobiliers destinés à l'accueil ou l'information du public

- **l'extension des bâtiments existants** dans la limite de 20% des surfaces de plancher existantes**,** s**ous réserve d'assurer la conservation des éléments remarquables présents et ne pas compromettre ses fonctionnalités écologiques,** dans la limite de 50 m2, 30 m2 dans les communes littorales, ainsi que la construction d'annexes d'habitation (garages, abris de jardin...), dans la limite de 40 m2 d'emprise au sol, 20 m2 dans les communes littorales**.**

- **le réhaussement des bâtiments existants** dans la limite de 20% de surfaces de plancher existantes.

  Les possibilités d'extension* de bâtis existants ne sont offertes qu'une fois tous les 10 ans, à compter de la date d'approbation du PLUi.

Ces autorisations peuvent être délivrées à condition de :

- **ne pas porter atteinte aux fonctionnalités écologiques et à la qualité paysagère de l'élément protégé**

- **limiter les impacts**, dans le respect des principes d'**Evitement, Réduction, Compensation**

- **éviter la fragmentation des milieux et maintenir, voire étendre les espaces naturels nécessaires au déplacement des espèces (corridors écologiques)**

- **justifier de leurs nécessités sur le site** concerné et de leur caractère non délocalisable.

Des compensations pourront être prescrites : plantations, ouvrages de franchissement adaptés aux espèces...

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2.3 Déclaration préalable :

Afin de garantir la préservation des éléments naturels, avant toutes interventions, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable :

- tout **aménagement, modification du sol ou construction*** situés dans ou à moins de 5 mètres d'une continuité écologique, trame verte ou bleue, identifiée sur le document graphique.

- **toute coupe ou abattage d'arbres** (sauf dans les cas de dispense de cette autorisation prévue à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme**)**

Les projets pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

3. Éléments de patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Les éléments de patrimoine paysager à protéger sont identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage par :

- Une icône pour le patrimoine paysager à préserver
- Une icône pour les vues/perspectives à préserver
- Une icône pour les alignements* paysagers à préserver

3.1 Interdictions et limitations :

Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme doivent être conservés. Les constructions sont interdites dans les secteurs identifiés concernés.

Un **recul*** des constructions* par rapport aux arbres est exigé au-delà de la projection au sol plus 2 mètres du houppier naturel non élagué pour préserver le système racinaire et son développement.

Sauf contraintes techniques ou enjeux patrimoniaux avérés, **les clôtures*** respecteront les prescriptions prévues au *CHAPITRE 4. Chapitre 4 : Dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale,* environnementale et paysagère *5*.

3.2 Autorisations admises :

Une autorisation de réduction, voire de suppression du sujet identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme peut toutefois être délivrée dans certains cas :

- si l'état phytosanitaire représente un risque pour la sécurité des biens et des personnes
- pour un aménagement public ou d'intérêt collectif, si aucune solution alternative n'est réalisable
- une compensation au titre de **l'article L.113-3 du Code de l'urbanisme** a été accordée

Les éléments dégradés ou supprimés seront remplacés sur site **par replantation** de la même espèce ou au plus proche de son cortège végétal naturel dans la liste des essences locales du présent Règlement.
L'autorisation comportera **une prescription de compensation.**

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

3.3 Déclaration préalable :

Afin de garantir la préservation des éléments naturels, avant toutes interventions, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable :

- tout **aménagement, modification du sol ou construction*** situés dans ou à moins de 5 mètres des éléments identifiés sur le document graphique.

- **toute coupe ou abattage d'arbres** (sauf dans les cas de dispense de cette autorisation prévue à l'article L.421-4 du Code de l'urbanisme**)**

Les projets pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément à préserver, notamment si aucune compensation n'est possible.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

4. Espaces libres* et plantations

Abords des constructions :

Les abords des constructions* doivent :

- s'harmoniser avec le milieu environnant et atténuer leur impact visuel
- participer à **l'amélioration du cadre de vie**, à la **biodiversité** et à la **nature en ville** mais aussi au respect du **cycle naturel de l'eau** et à **l'adaptation climatique**
- être principalement aménagés ou plantés à l'aide des **essences locales** (label "végétal local*") indiquées par la *Chapitre* 2 : Liste des espèces végétales locales au *Titre VI – TITRE VI* - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES du présent Règlement. Les essences envahissantes* sont interdites.
- conserver les **éléments naturels remarquables qui participent à la biodiversité**, tels que les fossés, cours d'eau, plans d'eau, et la végétation de leurs berges, ou encore les arbres majeurs (arbre de haute tige de plus 5 m de haut).
  Si le projet nécessite la suppression d'un arbre majeur, des **mesures compensatoires** seront recherchées. **Pour 1 arbre supprimé, 2 arbres d'essences locales** (label "végétal local*") issues de la liste d'essences locales susmentionnée **doivent être plantés**.
- proscrire les **espèces végétales envahissantes*** précisées dans cette même liste
- **rechercher des continuités écologiques** avec les unités foncières* voisines
- **limiter l'artificialisation des sols**

Opérations d'ensemble :

Les **opérations d'ensemble* créant au moins 3 logements* ou 3 lots** devront disposer **de 10% minimum** de la surface totale du terrain en espaces libres*.
Cela peut être traduit par la création *d'espaces végétalisés, d'espaces récréatifs ou de jardins partagés* par exemple, hors espaces stationnés et circulés.

La **moitié** de ces espaces libres*a minima sera aménagée d'**un seul tenant.**

Selon le **contexte**, au regard des enjeux écologiques, paysagers ou récréatifs du secteur, des parts supérieures d'espaces libres* pourront être prescrites.

Aux abords des **bâtiments* à vocation économique**, les espaces non bâtis et non exploités pour les besoins de stationnement et de circulation devront être traités en **pleine terre***.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

5. Part minimale de surfaces éco-aménageables

Le pourcentage de surfaces éco-aménageables (SEA) décrit la **proportion minimale de surfaces favorables à la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales** par rapport à la surface totale de l'unité foncière*. Il répond aux enjeux de **réduction de l'artificialisation des sols**.

- **Détermination de la règle à atteindre :**

Un pourcentage de surfaces éco-aménageables SEA est appliqué à l'unité foncière* par zone pour tout projet de construction* nouvelle ou d'extension*.
Il correspond à la **surface de l'unité foncière* du projet auquel sont soustraits le coefficient d'emprise au sol (CES) autorisé ainsi que 10%.**

Par exemple :

- *si le CES autorisé est de 40%, le % de SEA sera de 50% tel que calculé ci-après : 100%-40%-10%=50%*

- *si le CES autorisé est de 60%, le % de SEA sera de 30% tel que calculé ci-après : 100%-60%-10%=30%*

Sont déduits du calcul de la SEA les surfaces du terrain de l'opération dédiées à des équipements non exclusivement liés aux besoins de l'opération (exemples : *voirie traversante et espaces publics dépassant les besoins de l'opération*).

Dans les opérations d'aménagement, les règles de SEA sont appliquées à chaque lot issu de la division et destinée à être bâtie.

- **Détermination de la surface éco-aménageable :**

La SEA est la **somme des surfaces favorables à la biodiversité et à la gestion des eaux pluviales pondérées** par un ratio tenant compte de leurs niveaux de qualités environnementales.

Le pourcentage de SEA doit atteindre la **valeur minimale établie à partir du CES** autorisé de la zone tel que précisé ci-dessus.

Le projet doit préciser les différents types de SEA pondérés pour **justifier de l'atteinte du pourcentage minimal de SEA.**

Dans le cas de terrasses, toitures terrasses ou bacs plantés en surfaces horizontales, le calcul de la surface éco-aménageable* prend en compte la surface en terre concernée, à partir de 30 centimètres de profondeur de terre végétale.

Dans le cas de végétalisations verticales sur façades*, le calcul de la surface éco-aménageable* prend en compte 50% de la surface verticale concernée par la végétalisation totale après croissance des végétaux (façade* totale ou partielle).
Les plantes grimpantes sur les surfaces verticales des murs de clôtures* inférieures à 2 mètres ne sont pas prises en compte dans le calcul de la surface éco-aménageable.

La végétalisation devra se faire en **essences locales** (label "végétal local*" cf. *Chapitre* 2 : Liste des espèces végétales locales au *TITRE VI* – *TITRE VI* - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES) en veillant à assurer la pérennité des plantations. Les essences envahissantes* sont interdites.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

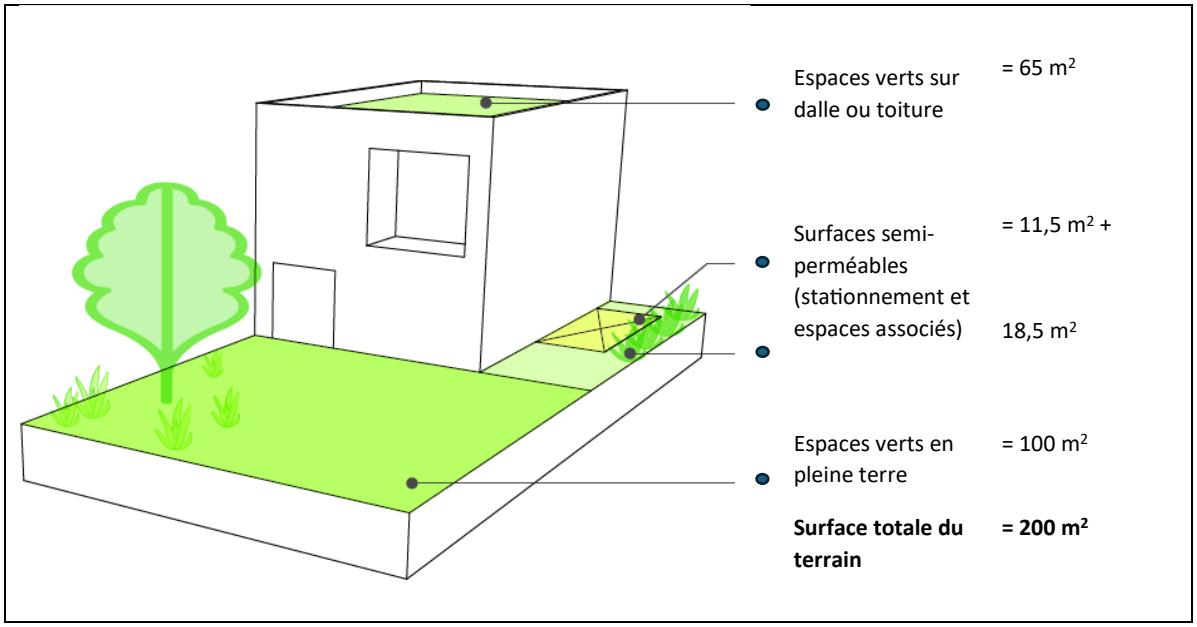
- **Surface éco-aménageable* =**
  (surface d'espace vert en pleine terre* × coefficient de pondération espaces verts en pleine terre*)
  +
  (surface d'espace vert sur dalle ou toiture × coefficient de pondération espaces verts sur dalle ou toiture) +
  (surface semi-ouverte × coefficient de pondération) +
  (surface verticale végétalisée × coefficient de pondération).

Voir ***tableau prescriptif*** *des valeurs de coefficients de pondération* ci-dessous :

Types de surfaces	Définitions	Coefficient de pondération	Surfaces en m²	M² pondérés *(m² x coef. = m² pondérés)*	Précisions utiles
Espaces verts en pleine terre* (surf. horizontales)	Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Ex. : surfaces végétalisées, pelouse, jardin d'ornement, haie, potager, fosse d'arbre, bassin infiltrant, mare, fossés/noue*…	**1**			
Espaces verts sur dalle ou toiture (surf. horizontales)	Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 centimètres. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0. Ex. : toiture-terrasse végétalisée, dalle végétalisée, dispositif de végétalisation hors sol en bacs ou pots sur terrasse, toiture (en RDC ou étage)	**0,7**			
Surfaces semi-perméables (surf. horizontales)	Revêtement minéral ou végétalisé semi perméable à l'air et l'eau, avec un taux de vide >0,5. Ex. : stationnements/cheminements/allées/voie/terrasses (…) végétalisés, semi végétalisés, en graviers, bois, stabilisé, pavés, mélange terre-pierre (…) permettant l'infiltration des eaux de pluie et la respiration du sol	**0,5**			
Surfaces verticales végétalisées (surf. verticales)	Dispositifs assurant la croissance de plantes sur une surface verticale. Ex. : mur végétalisé à partir du sol ou de sols suspendus de plus de 30 centimètres de profondeur, permettant le développement de végétaux	**0,5**			
Surfaces imperméables (surf. horizontales)	Revêtement majoritairement imperméable à l'air ou à l'eau, sans végétation.	**0**			
TOTAL DE SEA					

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Exemple :



Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Types de surfaces	Définitions	Coefficient de pondération	Surfaces en m²	M² pondérés *(m² x coef. = m² pondérés)*	Précisions utiles
Espaces verts en pleine terre* (surf. horizontales)	Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Ex. : surfaces végétalisées, pelouse, jardin d'ornement, haie, potager, fosse d'arbre, bassin infiltrant, mare, fossés/noue*…	**1**	100	**100**	
Espaces verts sur dalle ou toiture (surf. horizontales)	Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 centimètres. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0. Ex. : toiture-terrasse végétalisée, dalle végétalisée, dispositif de végétalisation hors sol en bacs ou pots sur terrasse, toiture (en RDC ou étage)	**0,7**	65	**45,7**	
Surfaces semi-perméables (surf. horizontales)	Revêtement minéral ou végétalisé semi perméable à l'air et l'eau, avec un taux de vide >0,5. Ex. : stationnements/cheminements/allées/voie/terrasses (…) végétalisés, semi végétalisés, en graviers, bois, stabilisé, pavés, mélange terre-pierre (…) permettant l'infiltration des eaux de pluie et la respiration du sol	**0,5**	11,5+18,5 = 30	**15**	
Surfaces verticales végétalisées (surf. verticales)	Dispositifs assurant la croissance de plantes sur une surface verticale. Ex. : mur végétalisé à partir du sol ou de sols suspendus de plus de 30 centimètres de profondeur, permettant le développement de végétaux	**0,5**	0	**0**	
Surfaces imperméables (surf. horizontales)	Revêtement majoritairement imperméable à l'air ou à l'eau, sans végétation.	**0**			
TOTAL DE SEA	Surface éco-aménageable **160,5 m²** Surface totale de terrain **200 m²** = 0,80 x 100 **=80%**			**160,5**	

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

SEA pondérée =
(surfaces d'espaces verts en pleine terre* × coefficient de pondération = 100 x 1 = 100) +
(surfaces d'espaces verts sur dalle ou toiture × coefficient de pondération = 65 x 0,7 = 45,5) +
(surfaces semi-perméables × coefficient de pondération = 11,5+18.5 x 0,5 = 15) +
(surfaces verticales végétalisées × coefficient de pondération = 0 x 0,5 = 0)
= 160,5 m²

Pourcentage de SEA = Surface éco-aménageable **160,5 m²** / Surface totale de terrain **200 m²**=
0,80 x 100 **=**
80%

- **Règles alternatives :**

Les règles générales ne sont pas applicables :

- à la **réhabilitation* ou changement de destination*** d'une construction* existante***dans le volume existant**

- à la réalisation d'**équipements techniques** liés à la **sécurité, à l'accessibilité** d'un bâtiment* (ascenseur, escaliers)

Selon le contexte d'artificialisation des sols et d'aléas inondation notamment, **les extensions* de bâtis existants pourront donner lieu à une compensation de tout ou partie des surfaces imperméabilisées de l'opération (désimperméabilisation des surfaces au sol, toitures végétalisées…).**

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Chapitre 6 : Dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et non motorisés

1. Dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés

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

Si le calcul de la norme de stationnement résulte à une **décimale**, le nombre de places à créer doit être **arrondi** au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
Pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des **places existantes conservées**.

Lorsque le projet entraine la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis défini dans les règles du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

Pour les extensions* de construction* :

- Pour l'habitat : dans le cas d'extension* d'une construction* à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension* mesurée d'une construction* existante ou pour la construction* d'annexes*, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Si l'extension induit la création de nouveaux logements, le nombre de places de stationnement correspondant est exigé.
- Hors habitat : le calcul des places de stationnement exigées est fonction des besoins supplémentaires créés par les projets d'extensions*.

Pour les changements de destination* :
Lors de changement de destination*, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

Pour les travaux de réhabilitation* :
Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher* dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions* nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.
En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial, etc.) :
Il devra être recherché, l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
A défaut, les projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement (véhicule ou vélo) définies par les règles ci-après.

Toute transformation (garage, bâti principal, annexes…) ou extension* induisant le non-respect des normes édictées devra **assurer le remplacement** des stationnements nécessaires.

Pour les **logements sociaux conventionnés avec l'État**, il ne pourra être exigé plus d'une place par logement.

Un **périmètre de bonne desserte en transport en commun**, fixant des règles minorées de stationnement, est reporté dans le règlement graphique du PLUi.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

1.1 Règles quantitatives

Destination*	Sous-destination*	Réglementation véhicule
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole 1.2 Exploitation forestière	Le stationnement devra être proportionné aux besoins de l'opération, sur justifications.
2. Habitation	2.1 Logement*	• 1 place par logement* de 1 à 2 pièces • 2 places par logement* de 3 pièces ou plus Ces places seront complétées de 1 place visiteur par tranche de 4 logements* A Ondres, 3 places par logement*, stationnement du midi inclus, en dehors des secteurs d'OAP. Dans les périmètres de bonne desserte en transport en commun : • 1 place par logement* Ces places seront complétées de 1 place visiteur par tranche de 4 logements*
	2.2 Hébergement	Maisons de retraite, Foyers de travailleurs, Résidences étudiants, Résidences autonomie : Le stationnement devra être proportionné aux besoins de l'opération, sur justifications.
3. Commerces et activités de services	3.1 Artisanat et commerce de détail 3.2 Restauration 3.3 Commerce de gros 3.4 Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle 3.5 Cinéma 3.6 Hôtels 3.7 Autres hébergements touristiques	Le stationnement devra être proportionné aux besoins de l'opération, sur justifications.
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés 4.3 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 4.4 Salles d'art et de spectacles	Le stationnement devra être proportionné aux besoins de l'opération, sur justifications.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

	4.5 Équipements sportifs 4.6 Lieux de culte 4.7 Autres équipements recevant du public	
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie 5.2 Entrepôt 5.3 Bureau 5.4 Centre de congrès et d'exposition 5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le stationnement devra être proportionné aux besoins de l'opération, sur justifications.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

1.2 Modalités de réalisation des aires de stationnement

- **Dispositions relatives aux véhicules électriques et hybrides**

Le **précâblage** permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides est **obligatoire pour les** :

- ensembles d'habitations équipés de places de stationnement individuelles
- bâtiments* industriels équipés de places de stationnement destinées aux salariés
- bâtiments* accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public
- commerces (y compris les complexes de cinéma) équipés de places de stationnement destinées à la clientèle

- **Dispositions relatives à la perméabilité et à la limitation de l'artificialisation des sols :**

Les **parties stationnées**, hors parties circulées, seront traitées en **revêtements perméables*** (sols naturels, mélange terre-pierre, graviers, pavés engazonnés…) afin de favoriser l'infiltration des eaux et la fonction biologique des sols.

Cette obligation **ne s'applique pas** aux parties stationnées **pour poids lourds** et pour **personnes à mobilité réduite**.

- **Dispositions relatives au traitement paysager :**

Les stationnements devront bénéficier d'un traitement paysager à hauteur* d'**un arbre pour 4 places de stationnement extérieures**.

Les espèces végétales devront être des **essences locales** (label "végétal local*" cf. *Chapitre* 2 : Liste des espèces végétales locales au *TITRE VI - TITRE VI* - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES) et **adaptées** à ce genre d'espace (systèmes racinaires non susceptibles de dégrader les revêtements de surface et espèces adaptées au substrat, fosses suffisantes). Les essences envahissantes* sont interdites.

- **Dispositions relatives au stationnement en sous-face / rez-de-chaussée des constructions :**

Les stationnements en sous-face*, au rez-de-chaussée des bâtiments*, devront **assurer leur réversibilité potentielle en logements* ou locaux commerciaux** par leur hauteur* et configuration technique. La hauteur du plateau concerné (libre de tout réseau, obstacle, réservation, etc.) devra être suffisante sans être inférieure à 2,7 m entre les deux dalles (.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Dispositions relatives à la valorisation paysagère et énergétique des stationnements :**

Les **parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux bâtiments* à vocation économique** ainsi que les **nouveaux parcs de stationnement extérieurs ouverts au public** doivent intégrer :

- des **aménagements hydrauliques végétalisés** favorisant l'infiltration des eaux pluviales et leur évaporation sur au moins 50% de leur surface

- des **dispositifs végétalisés concourant à l'ombrage** de ces parcs sur au moins 50% de leur surface.

Si lesdits parcs comportent des ombrières, celles-ci devront intégrer un **procédé de production d'énergies renouvelables** sur **100% de leur surface**.

1.3 Règles alternatives

L'obligation de stationnement pourra être réduite

- **jusqu'à -25%,** si la nature des occupations, destinations* ou sous-destinations* permet une **mutualisation** du stationnement avec croisement des usages et **justifie de la réduction des besoins de stationnement,**

- **de 3 stationnements par véhicule** mis à disposition, **électriques,** munis d'un **dispositif de recharge** adapté ou **véhicule en autopartage** (**article L.151-31 du Code de l'urbanisme),**

Les travaux sur une **construction* existante*sans changement de destination* ni création de surface de plancher** ne créant pas de logement supplémentaire **n'entrainent pas d'obligation de réaliser de nouveaux stationnements.**

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2. Dispositions relatives au stationnement des véhicules non motorisés

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

Si le calcul de la norme de stationnement résulte à une **décimale**, le nombre de places à créer doit être **arrondi** au nombre supérieur si la décimale est supérieure à 5, et au nombre inférieur si la décimale est inférieure ou égale à 5.
Pour le calcul des places exigées, il sera tenu compte des **places existantes conservées**.

Lorsque le projet entraine la suppression d'aires de stationnement existantes et que cette suppression a pour effet de ne plus répondre au nombre minimum de places requis définit dans les règles du présent chapitre, une compensation des aires supprimées sera demandée.

Pour les extensions* de construction* :

- Pour l'habitat : dans le cas d'extension* d'une construction* à usage d'habitation ne créant pas de nouveau logement, d'une extension* mesurée d'une construction* existante ou pour la construction* d'annexes*, il ne sera pas exigé de nouvelle place de stationnement. Si l'extension induit la création de nouveaux logements, le nombre de places de stationnement correspondant est exigé.
- Hors habitat : le calcul des places de stationnement exigées est fonction des besoins supplémentaires créées par les projets d'extensions*.

Pour les changements de destination* :
Lors de changement de destination*, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement calculé par différence entre le nombre de places existant et les besoins du projet en appliquant les normes indiquées.

Pour les travaux de réhabilitation* :
Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher* dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes fixées pour les constructions* nouvelles sont applicables pour les logements supplémentaires.
En cas d'impossibilité technique avérée (configuration de la parcelle, protection du patrimoine bâti, nécessité de protéger une composante végétale, respect des prescriptions du zonage pluvial etc.) :
Il devra être recherché, l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
A défaut, les projets pourraient être exonérés de réaliser tout ou partie du nombre d'aires de stationnement (véhicule ou vélo) définies par les règles ci-après.

Toute transformation ou extension* induisant le non-respect des normes édictées devra **assurer le remplacement** des stationnements nécessaires.

2.1 Règles quantitatives

Les infrastructures destinées au stationnement des vélos disposent d'un **minimum de 2 emplacements**. Le nombre d'emplacements **varie selon les caractéristiques du projet**.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Chaque emplacement doit donner lieu à une **surface de stationnement de 1,5 m² au minimum** et **1 m² en cas d'installation d'un dispositif de stationnement des vélos en hauteur*.**

Catégories de bâtiments*	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Ensemble d'habitation (un ou plusieurs bâtiment*(s) à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements*)	Occupants	- 1 emplacement par logement* jusqu'à 2 pièces principales - 2 emplacements par logement* à partir de 3 pièces principales
Bâtiment* à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment*
Bâtiment* accueillant un service public	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment*
	Usagers	15% de l'effectif total des usagers de service public accueillis simultanément dans le bâtiment*
Bâtiments* constituant un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques	Clientèle	10% de la capacité du parc de stationnement avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 emplacements

2.2 Modalités de réalisation des aires de stationnement

A l'obligation de doter d'infrastructures destinées au stationnement sécurisé des vélos, toute personne qui réalise :

- Un **ensemble d'habitations** équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé pour véhicules motorisés

- Un **bâtiment* à usage industriel ou tertiaire** constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux salariés

- Un **bâtiment* accueillant un service public** équipé de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées aux agents ou aux usagers du service public

- Un **bâtiment* constituant un ensemble commercial**, au sens de l'article L.752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement pour véhicules motorisés destinées à la clientèle

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Lorsqu'elles sont **destinées aux occupants d'un ensemble d'habitations, aux travailleurs d'un bâtiment* à usage industriel ou tertiaire** constituant principalement un lieu de travail ou aux **agents d'un bâtiment* accueillant un service public** :

- **l'accès aux infrastructures** permettant le stationnement des vélos est assuré par une porte dotée d'un **système de fermeture sécurisée**

- les infrastructures sont **couvertes, éclairées et closes**.

Lorsqu'elles sont **destinées aux usagers d'un bâtiment* accueillant un service public ou à la clientèle d'un bâtiment* constituant un ensemble commercial**, au sens de l'article L. 752-3 du Code de commerce, **ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques** :

- **la sécurisation des infrastructures** permettant le stationnement des vélos est assurée soit par une **surveillance fonctionnelle**, laquelle peut être exercée par une personne présente sur les lieux qui a une vue directe sur les infrastructures ou par un système de vidéosurveillance, soit par une **porte dotée d'un système de fermeture sécurisée**

- les infrastructures sont **couvertes et éclairées et closes**.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Chapitre 7 : Dispositions relatives aux équipements et réseaux

1. Conditions de desserte par les voies publiques* ou privées

« Hors agglomération » sur les routes départementales, les créations de nouveaux accès individuels sont interdites, conformément au **Règlement départemental**.

« En agglomération », le pétitionnaire devra solliciter et obtenir une **permission de voirie** avant tout dépôt d'un dossier.

Les accès individuels sont autorisés sous réserve de respecter les **conditions de sécurité**.
Les conditions d'accès seront traitées en fonction de la nature du projet, de manière à répondre aux conditions de **sécurité** prescrites par le gestionnaire de la voie selon des critères relatifs à l'intensité du trafic, la position des accès, la configuration et la nature de l'accès, etc.

Le **nombre d'accès sur les voies publiques*** sera **limité** dans l'intérêt de la **sécurité** et de la **sobriété foncière**.
Une **mutualisation des accès sera systématiquement recherchée**.

Sauf contraintes techniques (au regard des conditions d'implantation du bâtiment* par exemple), pour assurer la sécurité des accès, un **recul de 5 mètres sur l'opération**, en dehors de la chaussée, non clôturé, **devra être proposé pour servir d'espace de manœuvre**.

Les accès et les bandes d'accès des projets aux voies publiques* ou privées ouvertes à la circulation automobile, hors voies douces, doivent être à minima **d'une largeur de** :

- **3 mètres** pour desservir jusqu'à 2 logements* ou 2 lots,
- **4 mètres** pour desservir 1 logement dans la commune d'Ondres,
- **5 mètres** au-delà de 2 logements* ou 2 lots,
- **6 mètres** à partir de 2 logements dans la commune d'Ondres

Le nombre de logements désignés ci-dessus comprend les logements existants et créés.

- **Dispositions relatives à la perméabilité et à la limitation de l'artificialisation des sols :**

Pour participer à la réduction de l'artificialisation des sols, **les accès et bandes d'accès privés, desservant les projets de moins de 400 m² de surface de plancher**, seront traités en **revêtement perméables** (sols naturels, terres-pierre, graviers, pavés perméables…) sauf pentes fortes supérieures à 15 % et chaussées lourdes pour les poids lourds.

Les voies douces (piétonnes et cyclables) seront traitées en **revêtements perméables***, sauf contraintes techniques et accessibilité pour les Personnes à mobilités réduites.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Dispositions relatives aux modes doux :**

Les **opérations d'ensemble*** (opérations d'aménagements, programmes collectifs...) devront prévoir **l'intégration de voies douces, piétonnes et potentiellement cyclables**, adaptées aux conditions de circulation.

La **connexion** avec les réseaux de modes doux existants sera recherchée.

Les cheminements doux devront être traités comme des supports de **continuités écologiques et paysagères.**

Les aménagements doivent **limiter les pollutions lumineuses** (éclairage maitrisé vers le sol, zones sombres…).

Les voies cyclables peuvent se matérialiser par des bandes, des pistes ou encore par des voies vertes.

Informations :

- **Bandes cyclables** : cet aménagement, délimité par un marquage, convient aux abords des voies à faible ou moyenne circulation (tant en fréquentation qu'en vitesse autorisée).
- **Pistes cyclables** : cet aménagement, de par sa délimitation physique, assure une meilleure sécurité que les bandes et convient aux abords des voies à forte circulation.
- **Voies vertes** : cet aménagement destiné à la circulation non motorisées peut être prévu aux abords des voies circulées ou non, il convient aux déplacements d'ordres touristiques, de loisirs ou du quotidien.

  Afin d'assurer la sécurité et le confort de ses divers usagers, les largeurs des bandes, pistes et voies vertes cyclables varient selon la fréquentation attendue, les contraintes liées à leur environnement et leur caractère **uni ou bidirectionnelle :**
  - piste unidirectionnelle : la largeur minimale recommandée est de **2 à 2,5 mètres**
  - piste bidirectionnelle : la largeur minimale recommandée est de **3 à 3,5 mètres**.

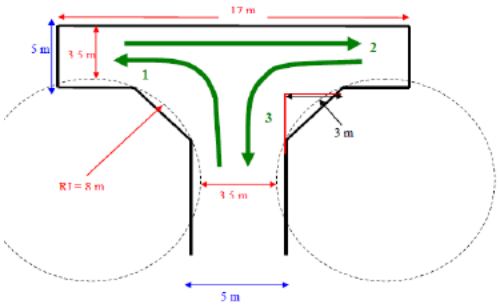
Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Dispositions relatives aux impasses :**

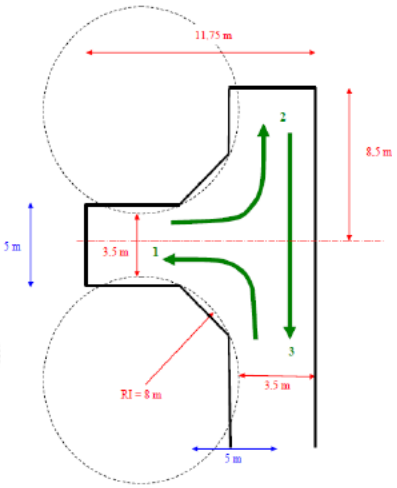
Les voies en impasse devront être **évitées**.

Elles devront intégrer, au besoin, des **aires de manœuvre et de retournement* adaptées**, qui ne pourront constituer des espaces de stationnements.

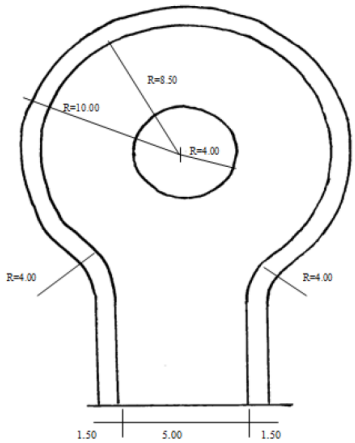
Aire de retournement en « T »



Aire de retournement en « L »



Aire de retournement en raquette



Illustrations à titre indicatif de la création d'aires de manœuvre

Dispositions relatives à l'accessibilité PMR :

Tout projet devra respecter les **obligations règlementaires** en vigueur en matière d'accessibilité des personnes à mobilités réduites.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2. Conditions de desserte par les réseaux

2.1 Assainissement – eaux usées

Le développement urbain est conditionné aux capacités épuratoires.

À l'intérieur d'un même terrain, les **eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément**. Les installations doivent être réalisées dans le respect des normes édictées par le règlement du schéma directeur d'assainissement de l'organisme compétent.

2.1.1 Dispositions relatives à l'assainissement collectif :

Dans les secteurs desservis ou devant être desservis par le réseau public d'assainissement collectif, **toute construction*, occupation ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée au réseau public d'assainissement en respectant les normes fixées par l'exploitant du réseau.**
Un **prétraitement privatif pourra être requis**, notamment pour les rejets spécifiques non domestiques.
Les réseaux d'assainissement mis en place doivent être de type **séparatif**, de sorte à séparer les eaux usées des eaux pluviales.
Un **contrôle du projet** au moment du dépôt du permis, en avis préalable, ainsi que pendant la réalisation des travaux et avant recouvrement sera réalisé par les services compétents.

2.1.2 Dispositions relatives à l'assainissement non collectif :

Dans les secteurs non desservis par un réseau public d'assainissement collectif, **toute construction*, occupation ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux usées doit être dotée d'un système d'assainissement non collectif** (individuel ou regroupé), établi dans le **respect des normes techniques et réglementaires en vigueur** ainsi que des normes édictées par le **règlement du service d'assainissement de l'organisme compétent.**

Un **contrôle du projet** au moment du dépôt du permis, en avis préalable, ainsi que pendant la réalisation des travaux et avant recouvrement sera réalisé par les services compétents.

Si le sol présente une aptitude défavorable à l'assainissement individuel, toute urbanisation ne pourra être envisagée qu'avec la mise en place d'un système d'assainissement collectif.
Si le sol présente une aptitude favorable à l'assainissement individuel, l'urbanisation devra toutefois être limitée.

2.1.3 Eau potable

Les installations doivent être réalisées dans le **respect des normes** édictées par le règlement du schéma directeur de l'organisme compétent.
Le développement de l'urbanisation sera conditionné à la capacité de production et de distribution du territoire.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2.2 Eaux pluviales

L'augmentation de l'imperméabilisation entraîne une accélération du ruissellement susceptible d'aggraver le risque d'inondation du site et à l'aval du site.

La gestion des eaux pluviales s'inscrit dans une logique : « éviter, réduire, compenser » au regard de l'imperméabilisation. La compensation (par le stockage avec ou sans infiltration) intervient donc après les mesures de limitation, pour l'imperméabilisation résiduelle.

Les aménagements doivent être réalisés dans le **respect du zonage pluvial et du règlement de l'organisme compétent.**

2.2.1 Limiter l'imperméabilisation

Sont comptabilisées dans les surfaces imperméabilisées les surfaces de toitures des bâtiments*, les voies d'accès et de stationnement en matériaux non perméables, les autres constructions* au sol (dalles, terrasses, annexes*, car port, vérandas, serres…), les piscines.

L'augmentation de l'imperméabilisation entraîne une accélération du ruissellement susceptible d'aggraver le risque d'inondation du site et à l'aval du site.

Tant qu'il n'est pas contraire au zonage pluvial opposable, la limitation de l'imperméabilisation des parcelles sera assurée par :

- le respect de la Part minimale de surfaces éco-aménageables défini *CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS* / 5.* Part minimale de surfaces éco-aménageables

- l'obligation de réaliser tout ou partie des stationnements et accès en matériaux perméables.

Toute imperméabilisation sera compensée selon les règles définies ci-après.
La démolition d'une construction* ou d'un aménagement soumet tout projet aux obligations de traitement des eaux pluviales du présent Chapitre.

Sont comptabilisées dans les surfaces imperméabilisées les surfaces de toitures des bâtiments*, les voies d'accès et de stationnement en matériaux non perméables, les autres constructions* au sol (dalles, terrasses, annexes*, car port, vérandas, serres…), les piscines.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2.2.2 Compenser l'imperméabilisation

L'imperméabilisation fera l'objet de **mesures compensatoires** afin de réduire son impact quantitatif et qualitatif sur les écoulements et les milieux.

Les mesures de compensation par stockage avec ou sans infiltration des surfaces nouvellement imperméabilisées, ou le cumul des surfaces imperméabilisées des parcelles assiette du projet, s'appliquent dès

- 200 m^2 pour les zones A et N
- **20 m^2 pour les autres zones U/AU**

Les projets d'aménagement d'une **emprise foncière supérieure à 1500m^2** (sur une ou plusieurs parcelles) sont soumis au **principe de l'amélioration** de l'existant y compris pour les aménagements existants et conservés.

2.2.3 Infiltration

L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle support du projet d'aménagement est la solution privilégiée sur le territoire ; elle est obligatoire en **secteur favorable** lorsque cela est déterminé par un zonage communal approuvé et opposable.

L'infiltration et les rejets des eaux pluviales sont proscrits dans les secteurs en pente (10% et plus) ou limites de pente au regard des risques de mouvements de terrain.

Pour préserver les capacités d'infiltration, **les matières en suspension seront piégées en amont de l'ouvrage d'infiltration** par un regard-décanteur.

Etude de sol et de tests d'infiltration :
A partir de
- 200 m2 de surfaces nouvellement imperméabilisées en zones A et N et
- 20 m2 dans les zones U/AU,

ou le cumul des surfaces imperméabilisées des parcelles assiette du projet, la réalisation d'une **étude de sol et de tests d'infiltration** (test Porchet) est un préalable indispensable à la validation du dispositif :
la capacité d'infiltration du sol et le fonctionnement de la nappe détermineront le type d'ouvrage et son dimensionnement ainsi que potentiellement le positionnement des constructions sur les parties défavorables à l'infiltration.

Dans une logique de quadrillage homogène sont requis :
- 2 tests minimum pour les parcelles < 1500 m2
- 3 tests minimum pour les parcelles > 1500 m2
- Pour les parcelles > 1 ha : 2 tests supplémentaires par ha

Les résultats permettront d'affiner le choix d'implantation du bâti et plus globalement des surfaces imperméabilisées. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales pourront ainsi être positionnés sur la partie favorable à l'infiltration, tandis que la partie défavorable à l'infiltration pourra recevoir les constructions et surfaces aménagées imperméabilisantes.

Détermination du fond du système d'infiltration - zone non saturée :

Pour définir le **fond du système d'infiltration** d'être au-dessus du niveau haut de la nappe **d'au moins 1 mètre** (zone non saturée d'au moins 1m sous l'ouvrage).

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Dans le cas où la nappe se situe à moins d'1m, l'infiltration n'est pas pour autant proscrite. Si la capacité d'infiltration du sol est bonne, des dispositifs étendus et peu profonds permettant l'infiltration dans les couches superficielles du sol peuvent être admis. Ils seront dûment justifiés et calculés avec une marge de sécurité.

2.2.4 Stockage et rejet

Le **stockage avec rejet régulé** est admis lorsque l'infiltration n'est pas possible ou insuffisante, sur justification. Tout débit de fuite vers le domaine public (fossé, réseau pluvial, cours d'eau) est soumis à **autorisation préalable** de la commune ou du gestionnaire du réseau.

Les aménagements permettant de créer ce volume de stockage peuvent être de différentes natures : noues*, tranchées ou puits d'infiltration, chaussées réservoirs, structures alvéolaires, citernes, bassins, toitures-terrasses, etc.

Ils doivent :

- **ralentir, stocker et infiltrer** les **eaux pluviales** pour participer notamment à la préservation de la vie biologique des sols, à l'auto-épuration des eaux et à la réalimentation des nappes phréatiques.

- privilégier la **gestion gravitaire** des eaux pluviales

- être **justifiés et adaptés au site**, suivant la nature des sols, des capacités d'infiltration, de la topographie, du niveau de la nappe en période de nappe haute, etc.

- être réalisés **sur l'emprise constructible** du projet **sans induire de résurgences** sur les fonds voisins, le domaine public et le milieu identifié comme naturel.

- **prendre en compte les surfaces imperméabilisées de l'unité foncière*** pour évaluer les besoins de stockage des eaux pluviales, mais également le **contexte hydraulique** du site, ainsi qu'en amont et en aval à l'échelle du **sous-bassin**

- privilégier l**es ouvrages à ciel ouvert paysagers sous forme d'espaces naturels favorables à la biodiversité**, en lien avec les espaces naturels

- être **accessibles, limitant et facilitant les entretiens**

Le volume à stocker doit se situer **au-dessus du niveau haut de la nappe**.

Les bassins non étanches respecteront un recul de 3 mètres vis-à-vis :

- des dispositifs d'Assainissement non collectif. Ils se situeront en aval. Il ne devra y avoir aucune connexion entre les 2 systèmes.
- des constructions*.
- de la limite de propriété.

L'entretien des dispositifs est assuré par les propriétaires, qui sont responsables de leur bon fonctionnement.

Dans le cadre d'opération d'aménagement, les solutions mutualisées collectives, prenant en charge les volumes des parties communes comme privées, seront privilégiées afin de garantir du bon dimensionnement et du suivi des ouvrages.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2.2.5 Pluie de référence et calcul des ouvrages

Le dimensionnement des mesures compensatoires est basé sur une **pluie de 60 mm**. Chaque aménageur doit donc **stocker et/ou infiltrer 60 litres par m² imperméabilisé**, avec un **volume minimum fixé à 1m³**.
Le **débit de fuite** à respecter est de **3l/s/ha**, sans pouvoir être inférieur à 1 l/s. Le limiteur de débit n'aura pas une taille inférieure à 40 mm afin d'assurer son bon fonctionnement et son entretien.
Le pétitionnaire vérifiera la capacité du ou des ouvrage(s) à se vidanger en 24 h environ, ce temps ne pouvant excéder 48 h.

Les trop-pleins vers le réseau public ou la voirie sont interdits.

Dans le cas de **projets concernant plusieurs parcelles et constructions***, les ouvrages de stockage pourront être **mutualisés** sous réserve de prendre en compte l'intégralité des surfaces imperméabilisées du projet, et de définir préalablement les **modalités d'entretien des ouvrages.**

Pour les dossiers soumis à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'Environnement, le volume retenu est **le plus grand volume** déterminé entre les prescriptions du dossier réglementaire et le dimensionnement visé ci-dessus.

Selon les **contraintes identifiées à l'échelle du site ou du sous-bassin**, des mesures compensatoires spécifiques pourront être prescrites. Il pourra être demandé, en fonction des **contraintes dans l'environnement direct du projet ou à l'échelle du bassin versant**, une **amélioration par rapport à la situation existante** : reprise de la totalité des surfaces imperméabilisées, désimperméabilisation partielle, volumes de stockage majoré…

Le pétitionnaire fournira a minima des **justificatifs de l'installation de traitement des eaux pluviales** (photos du chantier, attestation/garantie bonne exécution des travaux par le prestataire) en cours et en fin de chantier pour validation. Une visite de préréception des ouvrages pourra être sollicitée.

2.2.6 Protéger les constructions*

- **Ruissellement et voirie**

Les constructions* situées en contrebas de pente ou de la voirie devront se protéger contre les entrées d'eau et le ruissellement.
Des adaptations pourront être proposées par les porteurs de projet pour les terrains en pente ou les quartiers anciens pour lesquels cette règle ne serait pas applicable.

Les constructions* en contrebas de la voirie justifieront de la protection du niveau bas de l'habitation (*surélévation pour éviter les entrées d'eau,* par exemple).

Les constructions* en hauteur* par rapport à la voirie installeront une grille d'interception des eaux sur la parcelle, raccordée au dispositif de gestion des eaux pluviales interne à la parcelle, sans renvoi des eaux de ruissellement vers la voirie.

- **Zones inondables et sensibles aux débordements et remontées de nappe**

Toute construction* nouvelle devra avoir un **niveau de seuil calé à +30 centimètres par rapport aux plus hautes eaux connues.**
La réalisation de **caves et de sous-sols** est interdite en zone inondable et en zone sensible aux remontées de nappe.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

La commune de St-Martin-de-Seignanx dispose d'une cartographie portée dans les Annexes du PLUi, à titre informatif, qui indique les contraintes posées pour la gestion des eaux pluviales au regard des pentes ou zones inondables. Les secteurs donneront lieu, en conséquence, à des prescriptions particulières.

Dans les secteurs soumis à des niveaux d'aléa modéré à fort (en termes de hauteur d'eau ou de vitesse), les constructions en pied de pente seront interdites.

2.2.7 Entretenir et protéger les berges

Afin de conserver une zone d'expansion des eaux qui participe à la protection des zones bâties, et de permettre le passage des engins d'entretien, par rapport au haut de berge :

- **les constructions* devront s'implanter avec un recul de 10 mètres**
- **les clôtures* non démontables devront s'implanter avec un recul de 5 mètres.**

2.2.8 Entretenir et protéger les conduites et les ouvrages

Afin de permettre l'entretien et l'exploitation des canalisations et ouvrages de gestion des eaux pluviales, et de ne pas les endommager,

- **les constructions* et les clôtures devront s'implanter avec un retrait de 3m de part et d'autre du nu extérieur de la canalisation ou de l'ouvrage, en domaine public comme en domaine privé.**

2.2.9 Gérer les écoulements des eaux de ruissellement

Il revient au pétitionnaire de mettre en œuvre tous dispositifs éventuellement nécessaires au bon écoulement des eaux afin de veiller à **ne pas créer une dégradation par rapport à la situation antérieure au projet.**

Tous les cours d'eau et fossés, en domaine public et privé, doivent être conservés à **ciel ouvert**.

La création d'ouvrages d'accès aux propriétés ou d'aménagements urbains et de circulation (busages, ouvrages de franchissement) est soumise à **autorisation du gestionnaire** et fait l'objet d'une **justification de dimensionnement** par note de calcul. Cette mesure est destinée à ne pas réduire les capacités d'écoulement et d'évacuation des eaux, et à faciliter l'entretien et le nettoyage.

Pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle, les **solutions à ciel ouvert sont privilégiées** chaque fois qu'elles sont possibles.

Les aménagements, constructions* et clôtures* ne devront **pas faire obstacle au libre écoulement des eaux**.

Les **remblaiements ou exhaussements des sols* et les élévations de murs dans le lit des fossés** sont interdits.

Dans le cadre de divisions et d'opérations d'ensemble, les fossés et ouvrages de gestion des écoulements ne pourront constituer des **limites de propriétés**. Ces derniers seront portés sur des parties communes afin d'assurer leur conservation et entretien.

Dans le cadre de divisions et d'opérations d'ensemble, la **restauration* d'axes naturels d'écoulement** pourra être demandée au pétitionnaire pour améliorer la situation locale.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2.2.10 Mesures complémentaires

Pour assurer une gestion des eaux pluviales cohérente et intégrée à l'échelle du territoire, tout porteur de projet est invité à :

- **Réduire au strict nécessaire les surfaces artificialisées et les voiries**
- **Privilégier les matériaux perméables**
- Gérer les eaux pluviales par des **aménagements paysagers à caractère naturels**, voire récréatifs
- **Réutiliser les eaux de pluie** en prenant garde à bien séparer les ouvrages de récupération des eaux et les ouvrages de régulation.

  Les opérations résidentielles de 3 logements* et plus, ainsi que les constructions de plus de 500 m2 de surface de plancher, devront intégrer un **système de valorisation des eaux pluviales** destinée à l'entretien des parties communes, plantations, voire aux usages domestiques autorisés.

La collectivité tient à disposition des porteurs de projet un guide de bonnes pratiques et de dimensionnement des ouvrages pluviaux.

2.3 Autres réseaux

Pour toute construction* nouvelle, les **réseaux de distribution d'énergie** (électricité, gaz) et de télécommunications (téléphone, fibre) doivent être conçus en souterrain dans la mesure du possible.

Les bâtiments* comprenant un ou plusieurs locaux à usage professionnel ainsi que tous les bâtiments* d'habitation doivent être équipés de fourreaux et/ou câbles reliés au domaine public pour permettre leur **raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit.**

Le **précâblage** permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides est **obligatoire pour les** :

- ensembles d'habitations équipés de places de stationnement
- bâtiments* industriels équipés de places de stationnement destinées aux salariés
- bâtiments* accueillant un service public équipés de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public
- commerces (y compris les complexes de cinéma) équipés de places de stationnement destinées à la clientèle

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2.4 Collecte des déchets

Les opérations collectives*, à partir de 3 logements* ou 3 lots, doivent prévoir, suivant avis préalable du gestionnaire compétent, des **dispositifs pour assurer le stockage et la collecte des déchets** répondant aux prescriptions techniques en vigueur et compatibles avec le matériel utilisé par l'autorité compétente.
Ces installations doivent être **suffisamment dimensionnées et être facilement accessibles** depuis la voie de desserte par les engins de collecte (voir engins de secours).
Selon les contextes et la nature du projet, une aire destinée à la **collecte des tris sélectifs** sera envisagée.
Les opérations collectives, à partir de 3 logements* ou 3 lots, devront intégrer un **compost collectif** permettant d'assurer la collecte ou la valorisation des biodéchets.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

TITRE II - DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX ZONES URBAINES (ZONES U)

Chapitre 1 - Zones urbaines à vocation d'habitat et activités compatibles

1. U10.6 ; U15.6 ; U20.6 ; U20.9 ; U30.6 - zone urbaine à vocation d'habitat à faible et moyenne densité

Ces zones urbaines ont une vocation strictement résidentielle et non économique, en vue de limiter l'éclatement des commerces et services de proximité.

L'indice chiffré leur étant accolé traduit, pour le premier, le pourcentage d'emprise au sol* autorisé dans la zone et, pour le second, la hauteur* maximale autorisée (en mètres).

Les constructions* doivent respecter les **règles spécifiques à la zone**, énoncées ci-dessous, ainsi que les règles prévues au ***CHAPITRE 1 - Chapitre 1 : Dispositions et règles générales*** applicables à toutes les zones du *TITRE* I - DISPOSITIONS COMMUNES du présent règlement. Enfin les projets devront respecter les dispositions communes énoncées par les **chapitres 2 à 7** au sein de ce TITRE I **dès lors que** les règles spécifiques à la zone opèrent un renvoi vers celles-ci.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

1.1 Affectation des sols et destination* des constructions*

1.1.1 Usages, affectation des sols et nature d'activités autorisés

- **Destinations* et sous-destinations*:**

Destinations*	Sous-destinations*	Autorisé
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	
	1.2 Exploitation forestière	
2. Habitation	2.1 Logement*	x
	2.2 Hébergement	x
3. Commerce et activités de services	3.1 Artisanat et commerce de détail	
	3.2 Restauration	
	3.3 Commerce de gros	
	3.4 Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x*
	3.5 Cinéma	
	3.6 Hôtels	
	3.7 Autres hébergements touristiques	
4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	4.3 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	4.4 Salles d'art et de spectacles	
	4.5 Équipements sportifs	
	4.6 Lieux de culte	
	4.7 Autres équipements recevant du public	
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	
	5.2 Entrepôt	
	5.3 Bureau	
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	
	5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne	

***autorisé sous conditions** (cf. *Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés*)

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Usages des sols :**

Sont **interdits dans l'ensemble des zones urbaines à vocation d'habitat à faible densité** :

- les carrières*
- les remblaiements ou exhaussements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure. Aucun remblai n'est autorisé en zones soumises aux aléas inondations par débordements ou remontées de nappe.
- les affouillements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure
- les décharges*
- les dépôts de véhicules*
- les caravanes*
- les résidences démontables
- les résidences mobiles de loisirs* (R.M.L.)
- les habitations légères de loisirs* (H.L.L.)
- les parcs résidentiels de loisirs* (P.R.L.).

1.1.2 Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés

Les constructions* et/ou installations à **destination* d'activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle** sont limitées à une **surface de plancher maximale de 30 m²**.

Les projets situés dans une zone de contact avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou bien au sein même de cette zone devront être réalisés dans les conditions énoncées au :

TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES
2. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES
E. GESTION DES RISQUES
1. Les risques majeurs naturels
a. Risques et aléas incendie de forêt

Tout projet concerné par un risque devra être réalisé dans le respect des conditions énoncées au *0.2.5 Gestion* des risques et pourra se voir refusé ou soumis à des prescriptions particulières au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

1.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité sociale :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 2 - Chapitre 2 : Dispositions relatives à la mixité sociale

- **Mixité fonctionnelle :**

Non réglementé.

1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

- **Volumétrie des constructions* :**

Les volumes seront **simples et compacts**, dans une logique de sobriété. La simplicité des volumes doit être appréciée au regard des caractéristiques des constructions* environnantes pour assurer une cohérence et une harmonie (orientation des faîtages, nombre de pans de toits et de niveaux, traitement des façades et des accès…).

- **Emprise au sol* des constructions* :**

Le coefficient d'emprise au sol* autorisé dans la zone varie selon le premier nombre indicé à celle-ci.

Ainsi par exemple :

- *en zone **U10.6** l'emprise au sol* maximale autorisée représente 10 % de la superficie de l'unité foncière du projet situé dans la zone. Dès lors, si l'unité foncière* de la zone s'étend sur 1 000 m² alors l'emprise au sol* autorisée sera de 100 m².*

- *en zone **U20.6** l'emprise au sol* maximale autorisée représente 20 % de la superficie de l'unité foncière du projet situé dans la zone. Dès lors, si l'unité foncière* de la zone s'étend sur 1 000 m² alors l'emprise au sol* autorisée sera de 200 m².*

- **Hauteur* maximale des constructions* :**

La hauteur* maximale autorisée dans la zone correspond au premier nombre indicé à celle-ci.

Par exemple :

- *en zone **U10.6** la hauteur* maximale autorisée est de 6 mètres.*

- *en zone **U20.9** la hauteur* maximale autorisée est de 9 mètres.*

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Implantation par rapport aux limites séparatives* :**

Les constructions* et/ou installations doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à la moitié de leur hauteur*. Cependant, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives*, la hauteur* des constructions* et/ou installations est limitée à 4,5 mètres.

En zone U20.6, dans la commune de St-Martin-de-Seignanx, les constructions existantes implantées en limite séparative et mitoyenne d'une construction existante voisine, pourront être surélevées à une hauteur maximale de 6 mètres.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 3. Chapitre 3 : Dispositions relatives au domaine routier

1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
1. Dispositions générales

- **Patrimoine bâti identifié :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
2. Éléments et secteurs du patrimoine bâti à protéger

- **Façades* des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
3. Façades des constructions* existantes* et nouvelles*

- **Toitures des constructions* :**

Les constructions* édifiées sur limites séparatives* ne présenteront **aucun débord de toit sur le fond voisin.** Le mur séparatif pourra être équipé d'un chéneau.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Pentes :

Le nombre de pentes est limité afin de respecter un principe de volumes simples (maximum de 6 à 8 pentes de toits sauf cas particuliers sur justifications).
L'inclinaison des pentes doit être comprise entre 30°/58% et 45°/100%.

Tuiles :

Les tuiles de **teinte foncée sont interdites** (noir, gris ou brun foncé).
Les tuiles seront de **type canal, romane** (avec emboitement) **ou type mécanique dites de Marseille.**
Le choix des matériaux se fera **en fonction du modèle originel, de l'ancienneté du bâti et de la pente**.

A Ondres, le choix des matériaux pour le traitement des toitures sera fait de manière à s'harmoniser dans l'environnement architectural et paysager de sorte à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

- **Performances énergétiques et environnementales des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
*4. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

- **Clôtures* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
*Clôtures**

1.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*
1. Dispositions générales

- **Préservation, maintien et remise en l'état des continuités écologiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*
2. Continuités écologiques à préserver, maintenir et remettre en état au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- **Patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*
3. Éléments de patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- **Espaces libres* et plantations :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*
4. Espaces libres et plantations*

- **Part minimale de surfaces éco-aménageables*:**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*
5. Part minimale de surfaces éco-aménageables

1.2.4 Stationnement

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. Chapitre 6 : Dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et non motorisés

1.2.5 Règles alternatives

Des hauteurs* et des implantations adaptées pourront être autorisées ou prescrites afin de :

- préserver les vues proches et lointaines constituant des éléments de patrimoine commun (vues d'intérêt collectif sur un élément bâti ou paysager remarquable)

  Cette règle ne s'applique pas sur Ondres.

- s'harmoniser avec la hauteur* des constructions* avoisinantes

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- exemples *: alignement* sur la hauteur* du bâtiment* contigu, hauteur* intermédiaire entre deux bâtiments* de hauteur* différentes…*

- s'adosser à un bâtiment* existant, plus bas ou plus haut, ou sur le ou les terrain(s) contigu(s)

Des règles différenciées pourront être admises pour des **projets innovants ou artistiques** (par leur architecture, leur conception, leurs sources d'énergie ou les matériaux employés par exemple).

1.3 Équipements et réseaux

1.3.1 Desserte par les voies publiques* ou privées :

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées*

1.3.2 Desserte par les réseaux

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
2. Conditions de desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2. UHT30.9 - Zone urbaine à vocation d'hébergement

Cette zone urbaine a une vocation exclusive d'**hébergement.** Elle est en effet destinée à accueillir des établissements pour personnes âgées.

Les constructions* doivent respecter les **règles spécifiques à la zone**, énoncées ci-dessous, ainsi que les règles prévues au ***CHAPITRE 1 - Chapitre 1 : Dispositions et règles générales*** applicables à toutes les zones du *TITRE I - TITRE* I - DISPOSITIONS COMMUNES du présent règlement. Enfin les projets devront respecter les dispositions communes énoncées par les **chapitres 2 à 7** au sein de ce TITRE I **dès lors que** les règles spécifiques à la zone opèrent un renvoi vers celles-ci.

2.1 Affectation des sols et destination* des constructions*

2.1.1 Usages, affectation des sols et nature d'activités autorisés

- **Destinations* et sous-destinations*:**

Destinations*	Sous-destinations*	Autorisé
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	
	1.2 Exploitation forestière	
2. Habitation	2.1 Logement*	
	2.2 Hébergement	x
3. Commerce et activités de services	3.1 Artisanat et commerce de détail	
	3.2 Restauration	
	3.3 Commerce de gros	
	3.4 Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	3.5 Cinéma	
	3.6 Hôtels	
	3.7 Autres hébergements touristiques	
4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	4.3 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	4.4 Salles d'art et de spectacles	
	4.5 Équipements sportifs	
	4.6 Lieux de culte	
	4.7 Autres équipements recevant du public	
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	
	5.2 Entrepôt	
	5.3 Bureau	
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	
	5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Usages des sols :**

Sont **interdits** :

- les carrières*

- les remblaiements ou exhaussements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure. Aucun remblai n'est autorisé en zones soumises aux aléas inondations par débordements ou remontées de nappe.

- les affouillements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure

- les décharges*

- les dépôts de véhicules*

- les caravanes*

- les résidences démontables

- les résidences mobiles de loisirs* (R.M.L.)

- les habitations légères de loisirs* (H.L.L.)

- les parcs résidentiels de loisirs* (P.R.L.).

2.1.2 Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisées

Les projets situés dans une zone de contact avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou bien au sein même de cette zone devront être réalisés dans les conditions énoncées au :
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES
2. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES
E. GESTION DES RISQUES
1. Les risques majeurs naturels
a. Risques et aléas incendie de forêt

Tout projet concerné par un risque devra être réalisé dans le respect des conditions énoncées au *0.2.5 Gestion* des risques et pourra se voir refusé ou soumis à des prescriptions particulières au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité sociale :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 2. Chapitre 2 : Dispositions relatives à la mixité sociale

- **Mixité fonctionnelle :**

Non réglementé.

2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

- **Volumétrie des constructions* :**

Les volumes seront **simples et compacts**, dans une logique de sobriété. La simplicité des volumes doit être appréciée au regard des caractéristiques des constructions* environnantes de sorte à assurer une cohérence et une harmonie (orientation des faîtages, nombre de pans de toits et de niveaux, traitement des façades et des accès…).

- **Emprise au sol* des constructions* :**

Le coefficient d'emprise au sol* est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol* des constructions* et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction*. Le CES autorisé dans la zone varie selon le premier nombre indicé à celle-ci.

L'emprise au sol* maximale autorisée dans la zone représente ainsi **30%** de la superficie de l'assiette foncière du projet de construction*.

- **Hauteur* maximale des constructions* :**

La hauteur* maximale qu'il est autorisé d'atteindre dans la zone est de **9 mètres**, cela correspond au **second nombre indicé** à la zone.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives* :**

Les constructions* et/ou installations doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à la moitié de leur hauteur*. Cependant, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives*, la hauteur* des constructions* et/ou installations est limitée à 4,5 mètres.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 3. Chapitre 3 : Dispositions relatives au domaine routier

2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
1. Dispositions générales

- **Patrimoine bâti identifié :**

TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
2. Éléments et secteurs du patrimoine bâti à protéger

- **Façades* des bâtiments* d'habitation :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
3. Façades des constructions* existantes* et nouvelles*

- **Toitures des constructions* :**

Les constructions* édifiées sur limites séparatives* ne présenteront **aucun débord de toit sur le fonds voisin.** Le mur séparatif pourra être équipé d'un chéneau.

Pentes :

Le nombre de pentes est limité afin de respecter un principe de volumes simples (maximum de 6 à 8 pentes de toits sauf cas particuliers sur justifications).
L'inclinaison des pentes doit être comprise entre 30°/58% et 45°/100%.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Tuiles :

Les tuiles de **teinte foncée sont interdites** (noir, gris ou brun foncé).
Les tuiles seront de **type canal, romane** (avec emboitement) **ou type mécanique dites de Marseille.**
Le choix de la tuile se fera **en fonction du modèle originel et de la pente**.

A Ondres, le choix des matériaux pour le traitement des toitures sera fait de manière à s'harmoniser dans l'environnement architectural et paysager de sorte à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

- **Performances énergétiques et environnementales des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
*4. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

- **Clôtures* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
*5.*Clôtures*

2.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
1. Dispositions générales

- **Préservation, maintien et remise en l'état des continuités écologiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
2. Continuités écologiques à préserver, maintenir et remettre en état au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- **Patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :**

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
3. Éléments de patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- **Espaces libres* et plantations :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
4. Espaces libres et plantations*

- **Part minimale de surfaces éco-aménageables*:**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
5. Part minimale de surfaces éco-aménageables

2.2.4 Stationnement

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 6. Chapitre 6 : Dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et non motorisés

2.2.5 Règles alternatives

Des hauteurs* et des implantations adaptées pourront être autorisées ou prescrites afin de :

- préserver les vues proches et lointaines constituant des éléments de patrimoine commun (vues d'intérêt collectif sur un élément bâti ou paysager remarquable)

  Cette règle ne s'applique pas sur Ondres.

- s'harmoniser avec la hauteur* des constructions* avoisinantes

  - exemples *: alignement* sur la hauteur* du bâtiment* contigu, hauteur* intermédiaire entre deux bâtiments* de hauteur* différentes…*

- pour s'adosser à un bâtiment* existant, plus bas ou plus haut, sur le ou les terrain(s) contigu(s)

Il sera imposé un traitement adapté pour viser une intégration dans le site et/ou une harmonisation avec les éléments paysagers et constructions* avoisinantes.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Des règles différenciées pourront être admises pour des **projets innovants ou artistiques** (par leur architecture, leur conception, leurs sources d'énergie ou les matériaux employés par exemple).

2.3 Équipements et réseaux

2.3.1 Desserte par les voies publiques* ou privées :

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées*

2.3.2 Desserte par les réseaux

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
2. Conditions de desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

3. U0 - Zone urbaine à vocation de maitrise de l'urbanisation

Cette zone urbaine est destinée à accueillir une urbanisation strictement limitée de par

- la présence d'aléas
- un enjeu de maitrise de l'urbanisation.

Les dispositions réglementaires ci-dessous s'appliquent aux seuls travaux et aménagements réalisés pour des extensions* ou annexes* de constructions* existantes* ainsi qu'aux constructions* et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux réseaux ou aux voiries publiques.

Les constructions* doivent respecter les **règles spécifiques à la zone**, énoncées ci-dessous, ainsi que les règles prévues au ***CHAPITRE 1 - Chapitre 1 : Dispositions et règles générales*** applicables à toutes les zones du *TITRE I - TITRE* I - DISPOSITIONS COMMUNES du présent règlement. Enfin les projets devront respecter les dispositions communes énoncées par les **chapitres 2 à 7** au sein de ce TITRE I **dès lors que** les règles spécifiques à la zone opèrent un renvoi vers celles-ci.

3.1 Affectation des sols et destination* des constructions*

3.1.1 Usages, affectation des sols et nature d'activités autorisés

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Destinations* et sous-destinations*:**

	Sous-destinations*	Autorisé
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	
	1.2 Exploitation forestière	
2. Habitation	2.1 Logement*	x*
	2.2 Hébergement	
3. Commerce et activités de services	3.1 Artisanat et commerce de détail	
	3.2 Restauration	
	3.3 Commerce de gros	
	3.4 Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	3.5 Cinéma	
	3.6 Hôtels	
	3.7 Autres hébergements touristiques	
4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	x
	4.3 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	4.4 Salles d'art et de spectacles	
	4.5 Équipements sportifs	
	4.6 Lieux de culte	
	4.7 Autres équipements recevant du public	
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	
	5.2 Entrepôt	
	5.3 Bureau	x
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	
	5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne	

*__autorisé sous conditions__ (cf. *2. Soumission à conditions particulières de certaines usages, affectations des sols, natures d'activités et destinations* autorisés*).

- **Usages des sols :**

Sont **interdites** les **nouvelles constructions* et/ou installations** à l'exception des extensions* du bâti existant et la création d'annexes*, sous conditions (cf. *2. Soumission à conditions particulières de certaines usages, affectations des sols, natures d'activités et destinations* autorisés*).

Aussi, sont **interdits** :

- les carrières*

- les remblaiements ou exhaussements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

extérieure. Aucun remblai n'est autorisé en zones soumises aux aléas inondations par débordements ou remontées de nappe.

- les affouillements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure
- les décharges*
- les dépôts de véhicules*
- les caravanes*
- les résidences démontables
- les résidences mobiles de loisirs* (R.M.L.)
- les habitations légères de loisirs* (H.L.L.)
- les parcs résidentiels de loisirs* (P.R.L.).

3.1.2 Soumission à conditions particulières de certaines usages, affectations des sols, natures d'activités et destinations* autorisés

Les nouvelles constructions sont interdites.

Peuvent toutefois être autorisées, sous réserve de ne pas engendrer d'augmentation de l'exposition des biens et des personnes aux aléas,

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sans augmentation de la vulnérabilité du bien,
- les réhaussement des constructions existantes dans la limite de la hauteur maximale autorisée, sans création de nouveau logement,
- la construction* d'annexes* des bâtiments* d'habitation (garages, abris de jardins…) limitées à **20 m² d'emprise au sol***, à condition qu'elles garantissent une transparence hydraulique et qu'elles soient **situées à moins de 15 mètres** de la construction* existante*. Si plusieurs annexes* peuvent être construites, leur **emprise au sol* cumulée** ne peut excéder 20 m². Cette possibilité n'est offerte qu'une fois, à compter de la date d'approbation du PLUi.

Les projets situés dans une zone de contact avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou bien au sein même de cette zone devront être réalisés dans les conditions énoncées au :

TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES
2. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES
E. GESTION DES RISQUES
1. Les risques majeurs naturels
a. Risques et aléas incendie de forêt

Tout projet concerné par un risque devra être réalisé dans le respect des conditions énoncées au *0.2.5 Gestion* des risques et pourra se voir refusé, en cas d'aggravation de l'exposition au risque des biens ou des personnes, ou soumis à des prescriptions particulières au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

3.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité sociale :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 2. Chapitre 2 : Dispositions relatives à la mixité sociale

- **Mixité fonctionnelle :**

Non réglementé.

3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

- **Volumétrie des constructions* :**

Les volumes seront **simples et compacts**, dans une logique de sobriété. La simplicité des volumes doit être appréciée au regard des caractéristiques des constructions* environnantes de sorte à assurer une cohérence et une harmonie (orientation des faîtages, nombre de pans de toits et de niveaux, traitement des façades et des accès…).

- **Emprise au sol* des constructions* :**

Non réglementé.

- **Hauteur* maximale des constructions* :**

La hauteur* maximale autorisée est limitée à 6 mètres.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives* :**

Les constructions* et/ou les installations peuvent être implantées à une distance des limites séparatives* au moins égale à **la moitié de leur hauteur***. Cependant, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives*, la hauteur* des constructions* et/ou installations est limitée à 4,5 mètres.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 3. Chapitre 3 : Dispositions relatives au domaine routier

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
1. Dispositions générales

- **Patrimoine bâti identifié :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
2. Éléments et secteurs du patrimoine bâti à protéger

- **Façades* des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
3. Façades des constructions* existantes* et nouvelles*

- **Toitures des constructions* :**

Les constructions* édifiées sur limites séparatives* ne présenteront **aucun débord de toit sur le fonds voisin.** Le mur séparatif pourra être équipé d'un chéneau.

Pour les bâtiments d'habitation :
Les toitures terrasses sont autorisées à Ondres et Tarnos.
Dans les autres communes sont admis les toits en terrasse ou à très faible pente* (inférieure à 10° ou 17,6 %) tels que :

- les toitures végétalisées (30 cm de substrat minimum) ;
- les vérandas ;
- les volumes ne dépassant pas 20 % de l'emprise au sol* de la construction* ;
- la construction d'annexes* d'une surface maximale de 30 m² ;
- les éléments de liaison entre volumes ;

Les toitures terrasses sont à privilégier sous forme végétalisées, au regard de leurs avantages énergétiques et environnementaux. Pour être considérées comme végétalisées, celles-ci devront présenter une profondeur minimale de 30 centimètres de terres.

Pentes :

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Le nombre de pentes est limité afin de respecter un principe de volumes simples (maximum de 6 à 8 pentes de toits sauf cas particuliers sur justifications).
L'inclinaison des pentes doit être comprise entre 30°/58% et 45°/100%.

Tuiles :

Les tuiles de **teinte foncée sont interdites** (noir, gris ou brun foncé).
Les tuiles seront de **type canal, romane** (avec emboitement) **ou mécanique dites de Marseille.**
Le choix de la tuile se fera **en fonction du modèle originel et de la pente**.
A Ondres, le choix des matériaux pour le traitement des toitures sera fait de manière à s'harmoniser dans l'environnement architectural et paysager de sorte à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

- **Performances énergétiques et environnementales des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
*4. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

- **Clôtures* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
Clôtures*

3.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*
1. Dispositions générales

- **Préservation, maintien et remise en l'état des continuités écologiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
2. Continuités écologiques à préserver, maintenir et remettre en état au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
3. Éléments de patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- **Espaces libres* et plantations :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- **Espaces libres* et plantations : Part minimale de surfaces éco-aménageables*:**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
5.Part minimale de surfaces éco-aménageables

3.2.4 Stationnement

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. Chapitre 6 : Dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et non motorisés

3.2.5 Règles alternatives

Des hauteurs* et des implantations adaptées pourront être autorisées ou prescrites afin de :

- préserver les vues proches et lointaines constituant des éléments de patrimoine commun (vues d'intérêt collectif sur un élément bâti ou paysager remarquable)

  Cette règle ne s'applique pas sur Ondres.

- s'harmoniser avec la hauteur* des constructions* avoisinantes

  - exemples *: alignement* sur la hauteur* du bâtiment* contigu, hauteur* intermédiaire entre deux bâtiments* de hauteur* différentes…*

- pour s'adosser à un bâtiment* existant, plus bas ou plus haut, ou sur le ou les terrain(s) contigu(s)

Des règles différenciées pourront être admises pour des **projets innovants ou artistiques** (par leur architecture, leur conception, leurs sources d'énergie ou les matériaux employés par exemple).

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

3.3 Equipements et réseaux

3.3.1 Desserte par les voies publiques* ou privées :

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées*

3.3.2 Desserte par les réseaux

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
2. Conditions de desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

4. U30.6c ; U30.9 ; U40.12 ; Up40.12 ; U40.9 ; U40.9sdu ; Up40.9 ; U50.9 ; U50.15 ; U60.12 ; U60.15 ; U60.21 - Zone urbaine à vocation mixte à dominante d'habitat

Ces zones urbaines sont à **vocation résidentielle**. Elles accueillent également des **fonctions économiques de centralités,** dont des **commerces créant des surfaces de vente* inférieures à 300 m²**. Ces zones poursuivent un objectif de développement de la mixité des fonctions et des usages de proximité**.**

L'indice chiffré leur étant accolé traduit, pour le premier temps, le pourcentage d'emprise au sol* maximal autorisé dans la zone, et pour le second, la hauteur* (en mètres) maximale autorisée dans la zone.

L'indice « p » indique que la zone présente un ensemble d'éléments à caractère **patrimonial**.

L'indice « c » indique un secteur dans lequel les projets devront **obligatoirement** intégrer des fonctions économiques de centralités.

L'indice « sdu » indique un *Secteur déjà urbanisé* (SDU) au sens de la loi Littoral (article L. 121-8 du Code de l'urbanisme), qui concerne le quartier dit « Forêt » à Tarnos dans lequel les projets doivent :

- se limiter aux améliorations de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics
- ne doivent pas avoir pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques du bâti
- garantir leur bonne intégration paysagère et environnementale au regard de la sensibilité et des caractéristiques du site d'implantation.
  L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Les constructions* doivent respecter les **règles spécifiques à la zone**, énoncées ci-dessous, ainsi que les règles prévues au ***CHAPITRE 1 - Chapitre 1 : Dispositions et règles générales*** applicables à toutes les zones du *TITRE I - TITRE* I - DISPOSITIONS COMMUNES du présent règlement. Enfin les projets devront respecter les dispositions communes énoncées par les **chapitres 2 à 7** au sein de ce TITRE I **dès lors que** les règles spécifiques à la zone opèrent un renvoi vers celles-ci.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

4.1 Affectation des sols et destination* des constructions*

4.1.1 Usages, affectation des sols et nature d'activités autorisés

- **Destinations* et sous-destinations* :**

Destinations*	Sous-destinations*	Autorisé
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	
	1.2 Exploitation forestière	
2. Habitation	2.1 Logement*	x
	2.2 Hébergement	x
3. Commerce et activités de services	3.1 Artisanat et commerce de détail	x*
	3.2 Restauration	x*
	3.3 Commerce de gros	
	3.4 Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x
	3.5 Cinéma	x
	3.6 Hôtels	x
	3.7 Autres hébergements touristiques	
4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	4.3 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x
	4.4 Salles d'art et de spectacles	x
	4.5 Équipements sportifs	x
	4.6 Lieux de culte	x
	4.7 Autres équipements recevant du public	x
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	
	5.2 Entrepôt	
	5.3 Bureau	x
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	x
	5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne	x

***autorisé sous conditions** (cf. *2. Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés*)

- **Usages des sols :**

Sont **interdits** :

- les carrières*

- les remblaiements ou exhaussements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure. Aucun remblai n'est autorisé en zones soumises aux aléas inondations par débordements ou remontées de nappe.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- les affouillements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure

- les décharges*

- les dépôts de véhicules*

- les caravanes*

- les résidences démontables

- les résidences mobiles de loisirs* (R.M.L.)

- les habitations légères de loisirs* (H.L.L.)

- les parcs résidentiels de loisirs* (P.R.L.).

4.1.2 Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés

Les commerces et services résidentiels veilleront à s'implanter de manière groupée dans les centralités urbaines (centralités résidentielles principales, ou de quartier, destinées à accueillir des équipements publics, commerces et services du quotidien), notamment à proximité des équipements et espaces publics, afin de créer une synergie favorable à la viabilité et l'animation des secteurs concernés. Les implantations isolées pourront à ce titre être refusées.

Les sous-destinations* « **Artisanat et commerce de détail** » et « **Restauration** » sont autorisées seulement pour les constructions* et/ou installations créant des **surfaces de vente* inférieures à 300 m²**.

Les projets situés dans une zone de contact avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou bien au sein même de cette zone devront être réalisés dans les conditions énoncées au :
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES
2. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES
E. GESTION DES RISQUES
1. Les risques majeurs naturels
a. Risques et aléas incendie de forêt

Tout projet concerné par un risque devra être réalisé dans le respect des conditions énoncées au *0.2.5 Gestion* des risques et pourra se voir refusé ou soumis à des prescriptions particulières au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

4.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité sociale :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 2. Chapitre 2 : Dispositions relatives à la mixité sociale

- **Mixité fonctionnelle :**

Dans les zones U30.6c, une mixité fonctionnelle est imposée : celles-ci doivent **obligatoirement intégrer des fonctions économiques résidentielles** de type artisanat ou commerces de détail de moins de 300 m2 de surface de vente destinés à répondre aux besoins quotidiens du secteur concerné.

Dans l'ensemble des zones U30.6c ; U30.9 ; U40.9 ; Up40.9 ; U40.12 ; Up40.12 ; U50.9 ; U50.15 ; U60.12 ; U60.15 ; U60.21, dans une logique de sobriété foncière et de confortation de centralités urbaines (centralités résidentielles principales ou de quartier destinées à accueillir des équipements publics, commerces et services du quotidien), afin de créer une synergie favorable à la viabilité et l'animation des secteurs concernés, les activités économiques, commerces et services résidentiels, veilleront à :

- s'intégrer dans les constructions* résidentielles mixtes,

- s'implanter dans les centralités de manière groupée, à proximité des équipements et espaces publics.

Les implantations isolées ainsi que les constructions* monofonctionnelles sur un seul niveau pourront à ce titre être refusées.

4.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

4.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

- **Volumétrie des constructions* :**

Les volumes seront **simples et compacts**, dans une logique de sobriété. La simplicité des volumes doit être appréciée au regard des caractéristiques des constructions* environnantes de sorte à assurer une cohérence et une harmonie (orientation des faîtages, nombre de pans de toits et de niveaux, traitement des façades et des accès…).

- **Emprise au sol* des constructions* :**

Le coefficient d'emprise au sol* autorisé dans la zone correspond au premier nombre indicé à celle-ci.

Ainsi par exemple :

- *en zone **U40.9,** l'emprise au sol* maximale autorisée représente 40 % de la superficie de l'unité foncière du projet situé dans la zone. Dès lors, si l'unité foncière* de la zone s'étend sur 1 000 m² alors l'emprise au sol* autorisée sera de 400 m².*

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- *en zone **U60.21,** l'emprise au sol* maximale autorisée représente 60 % de la superficie de l'unité foncière du projet situé dans la zone. Dès lors si l'unité foncière* de la zone s'étend sur 1 000 m² alors l'emprise au sol* autorisée sera de 600 m².*

- **Hauteur* maximale des constructions* :**

La hauteur* maximale autorisée dans la zone correspond au second nombre indicé à celle-ci.

Dans la zone U60.21 la hauteur maximale autorisée est de 21 mètres sans pouvoir dépasser le R + 5 pour les logements.

Par exemple :

- *en zone **U40.9** la hauteur* maximale autorisée est de 9 mètres.*
- *en zone **U60.15** la hauteur* maximale autorisée est de 15 mètres*

- **Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* :**

Non réglementé.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 3. Chapitre 3 : Dispositions relatives au domaine routier

4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
1. Dispositions générales

- **Patrimoine bâti identifié :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
2. Éléments et secteurs du patrimoine bâti à protéger

- **Façades* des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Façades des constructions* existantes* et nouvelles*

- **Toitures des constructions* :**

Les constructions* édifiées sur limites séparatives* ne présenteront **aucun débord de toit sur le fonds voisin.** Le mur séparatif pourra être équipé d'un chéneau.

Pour les bâtiments d'habitation :
Les toitures-terrasses sont autorisées à Ondres et Tarnos.
Dans les autres communes sont admis les toits en terrasse ou à très faible pente* (inférieure à 10° ou 17,6 %) tels que :

- les toitures végétalisées (30 cm de substrat minimum) ;
- les vérandas ;
- les volumes ne dépassant pas 20 % de l'emprise au sol* de la construction* ;
- la construction d'annexes* d'une surface maximale de 30 m² ;
- les éléments de liaison entre volumes ;

Les toitures-terrasses sont à privilégier sous forme végétalisée, au regard de leurs avantages énergétiques et environnementaux. Pour être considérées comme végétalisées, celles-ci devront présenter une profondeur minimale de 30 centimètres de terres.

Pentes :

Le nombre de pentes est limité afin de respecter un principe de volumes simples sauf cas particuliers sur justifications.
L'inclinaison des pentes doit être comprise entre 30 à 45 %.

Tuiles :

Les tuiles de **teinte foncée sont interdites** (noir, gris ou brun foncé).
Les tuiles seront de **type canal, romane** (avec emboitement) **ou mécanique dites de Marseille.**
Le choix de la tuile se fera **en fonction du modèle originel et de la pente**.
Dans la commune d'Ondres les toitures veilleront à s'intégrer dans leur environnement et à être en harmonie avec le traitement d'ensemble de la construction*.

- **Performances énergétiques et environnementales des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
*4. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Clôtures* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
5. *Clôtures**

4.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
1. Dispositions générales

- **Préservation, maintien et remise en l'état des continuités écologiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
2. Continuités écologiques à préserver, maintenir et remettre en état au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- **Patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
3. Éléments de patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- **Espaces libres* et plantations :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- **Espaces libres* et plantations : part minimale de surfaces éco-aménageables* :**

Cf.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

4.2.4 Stationnement

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 6. Chapitre 6 : Dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et non motorisés

4.2.5 Règles alternatives

Des hauteurs* et des implantations adaptées pourront être autorisées ou prescrites afin de :

- préserver les vues proches et lointaines constituant des éléments de patrimoine commun (vues d'intérêt collectif sur un élément bâti ou paysager remarquable)

  Cette règle ne s'applique pas sur Ondres.

- s'harmoniser avec la hauteur* des constructions* avoisinantes

  - exemples *: alignement* sur la hauteur* du bâtiment* contigu, hauteur* intermédiaire entre deux bâtiments* de hauteur* différentes…*

- pour s'adosser à un bâtiment* existant, plus bas ou plus haut, ou sur le ou les terrain(s) contigu(s)

Des règles différenciées pourront être admises pour des **projets innovants ou artistiques** (par leur architecture, leur conception, leurs sources d'énergie ou les matériaux employés, par exemple).

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

4.3 Équipements et réseaux

4.3.1 Desserte par les voies publiques* ou privées :

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées*

4.3.2 Desserte par les réseaux

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
2. Conditions de desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Chapitre 2 : Zones urbaines à vocation d'activités économiques

1. Ué ; Uél - ZONE URBAINE À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Cette zone urbaine a vocation à accueillir les activités économiques productives qui ne sont pas en mesure d'être accueillies dans les zones urbaines résidentielles mixtes au regard des nuisances induites par leurs activités.

L'indice « l » indique un secteur, dit de Lahoun à Tarnos, non qualifié d'agglomération, de village ou de *Secteur déjà urbanisé* (SDU) au sens de la loi littoral (article L. 121-8 du Code de l'urbanisme), dans lequel seule l'extension* des bâtiments* existant est autorisée dans une limite de 10 % de l'emprise au sol* du bâti principal des destinations admises. Cette possibilité n'est offerte qu'une fois, à compter de la date d'approbation du PLUi.

Les constructions* doivent respecter les **règles spécifiques à la zone**, énoncées ci-dessous, ainsi que les règles prévues au ***CHAPITRE 1 - Chapitre 1 : Dispositions et règles générales*** applicables à toutes les zones du *TITRE I - TITRE* I - DISPOSITIONS COMMUNES du présent règlement. Enfin les projets devront respecter les dispositions communes énoncées par les **chapitres 2 à 7** au sein de ce TITRE I **dès lors que** les règles spécifiques à la zone opèrent un renvoi vers celles-ci.

1.1 Affectation des sols et destination* des constructions*

1.1.1 Usages, affectation des sols et nature d'activités autorisés

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Destinations* et sous-destinations*:**

Destinations*	Sous-destinations*	Autorisé
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	
	1.2 Exploitation forestière	
2. Habitation	2.1 Logement*	
	2.2 Hébergement	
3. Commerce et activités de services	3.1 Artisanat et commerce de détail	x*
	3.2 Restauration	x*
	3.3 Commerce de gros	x
	3.4 Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	3.5 Cinéma	
	3.6 Hôtels	x*
	3.7 Autres hébergements touristiques	
4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	x
	4.3 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x*
	4.4 Salles d'art et de spectacles	
	4.5 Équipements sportifs	
	4.6 Lieux de culte	
	4.7 Autres équipements recevant du public	
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	x
	5.2 Entrepôt	x
	5.3 Bureau	x*
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	x
	5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne	x

***autorisé sous conditions** (cf. 2. *Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés*)

- **Usages des sols :**

Sont **interdits** :

- les carrières*
- les remblaiements ou exhaussements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure. Aucun remblai n'est autorisé en zones soumises aux aléas inondations par débordements ou remontées de nappe.
- les affouillements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure
- les décharges*

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- les dépôts de véhicules*
- les caravanes*
- les résidences démontables
- les résidences mobiles de loisirs* (R.M.L.)
- les habitations légères de loisirs* (H.L.L.)
- les parcs résidentiels de loisirs* (P.R.L.)

1.1.2 Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés

Dans la mesure où leur implantation à proximité des activités économiques est rendue **nécessaire** du fait des services qu'elles proposent et de leurs liens avec les filières économiques de production du secteur, pourront être accueillies **les sous-destinations* suivantes :**

- **bureau** pour répondre aux besoins des entreprises ou activités du secteur concerné
- **restauration** pour répondre aux stricts besoins des activités du secteur d'implantation pour des **surfaces de vente* inférieures à 300 m²**.
- **artisanat et commerce de détail** qui ne sont pas en mesure d'être accueillis dans les zones urbaines mixtes au regard des **nuisances** induites par leurs activités sur les zones résidentielles ou pour répondre aux stricts besoins des activités du secteur d'implantation pour des **surfaces de vente* inférieures à 300 m²**.
- **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :** les crèches d'entreprises sont admises pour répondre aux besoins du secteur concerné
- **hôtels** pour répondre aux stricts besoins des activités du secteur d'implantation pour des surfaces inférieures à 300 m² de surface de vente.

Les projets situés dans une zone de contact avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou bien au sein même de cette zone devront être réalisés dans les conditions énoncées au :
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES
2. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES
E. GESTION DES RISQUES
1. Les risques majeurs naturels
a. Risques et aléas incendie de forêt

Tout projet concerné par un risque devra être réalisé dans le respect des conditions énoncées au *0.2.5 Gestion* des risques et pourra se voir refusé ou soumis à des prescriptions particulières au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

1.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité sociale :**

Non réglementé.

- **Mixité fonctionnelle :**

Non réglementé.

1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

- **Volumétrie des constructions* :**

Les volumes seront **simples et compacts**, dans une logique de sobriété. La simplicité des volumes doit être appréciée au regard des caractéristiques des constructions* environnantes de sorte à assurer une cohérence et une harmonie (orientation des faîtages, nombre de pans de toits et de niveaux, traitement des façades et des accès…).

- **Emprise au sol* des constructions* :**

Non réglementé.

- **Hauteur* maximale des constructions* :**

Non réglementé.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives* :**

Dans le cas où elles sont réalisées sur un terrain **limitrophe d'une zone destinée à l'habitation,** les constructions* et/ou les installations doivent être **implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur***. Dans la **bande de 3 mètres** à compter des limites séparatives*, la **hauteur*** des constructions* et/ou installations est **limitée à 4,5 mètres**.

Dans les autres cas : non réglementé.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 3. Chapitre 3 : Dispositions relatives au domaine routier

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

1. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- **Dispositions générales : Patrimoine bâti identifié :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
2. Éléments et secteurs du patrimoine bâti à protéger

- **Façades* des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- **Façades* des constructions* existantes* et nouvelles***

  - **Toitures des constructions* :**

Les toitures veilleront à s'intégrer dans leur environnement et à être en harmonie avec le traitement d'ensemble de la construction*.
Les couvertures foncées sont interdites hormis les couvertures photovoltaïques.

- **Performances énergétiques et environnementales des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
*4. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

- **Clôtures* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
5. *Clôtures**

1.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

1. Dispositions générales

- **Préservation, maintien et remise en l'état des continuités écologiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
2. Continuités écologiques à préserver, maintenir et remettre en état au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- **Patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**Éléments* de patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- **Espaces libres* et plantations :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- **Espaces libres* et plantations :**
  Part minimale de surfaces éco-aménageables*:

Non réglementé.

1.2.3 Stationnement

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 6. Chapitre 6 : Dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et non motorisés

1.2.4 Règles alternatives

Des hauteurs* et des implantations adaptées pourront être autorisées ou prescrites afin de :

- préserver les vues proches et lointaines constituant des éléments de patrimoine commun (vues d'intérêt collectif sur un élément bâti ou paysager remarquable)

  Cette règle ne s'applique pas sur Ondres.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- s'harmoniser avec la hauteur* des constructions* avoisinantes

    - exemples *: alignement* sur la hauteur* du bâtiment* contigu, hauteur* intermédiaire entre deux bâtiments* de hauteur* différentes…*

- pour s'adosser à un bâtiment* existant, plus bas ou plus haut, ou sur le ou les terrain(s) contigu(s)

Des règles différenciées pourront être admises pour des **projets innovants ou artistiques** (par leur architecture, leur conception, leurs sources d'énergie ou les matériaux employés par exemple).

1.3 Équipements et réseaux

1.3.1 Desserte par les voies publiques* ou privées :

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées*

1.3.2 Desserte par les réseaux

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
2. Conditions de desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2. Uéc ; U60.12éc - Zone urbaine à vocation d'activités économiques à dominante commerciale

Cette zone urbaine a vocation à accueillir des activités économiques à dominante commerciale de bassin de vie.

Les constructions* doivent respecter les **règles spécifiques à la zone**, énoncées ci-dessous, ainsi que les règles prévues au ***CHAPITRE 1 - Chapitre 1 : Dispositions et règles générales*** applicables à toutes les zones du *TITRE I - TITRE* I - DISPOSITIONS COMMUNES du présent règlement. Enfin les projets devront respecter les dispositions communes énoncées par les **chapitres 2 à 7** au sein de ce TITRE I **dès lors que** les règles spécifiques à la zone opèrent un renvoi vers celles-ci.

2.1 Affectation des sols et destination* des constructions*

2.1.1 Usages, affectation des sols et nature d'activités autorisés

- **Destinations* et sous-destinations*:**

Destinations*	Sous-destinations*	Autorisé
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	
	1.2 Exploitation forestière	
2. Habitation	2.1 Logement*	
	2.2 Hébergement	
3. Commerce et activités de services	3.1 Artisanat et commerce de détail	x*
	3.2 Restauration	
	3.3 Commerce de gros	
	3.4 Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x*
	3.5 Cinéma	x*
	3.6 Hôtels	x*
	3.7 Autres hébergements touristiques	
4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	4.3 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	4.4 Salles d'art et de spectacles	
	4.5 Équipements sportifs	
	4.6 Lieux de culte	
	4.7 Autres équipements recevant du public	x*
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	
	5.2 Entrepôt	
	5.3 Bureau	
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	x
	5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne	x

***autorisé sous conditions** (cf. *2. Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés*)

- **Usages des sols :**

Sont **interdits** :

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- les carrières*
- les remblaiements ou exhaussements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure. Aucun remblai n'est autorisé en zones soumises aux aléas inondations par débordements ou remontées de nappe.
- les affouillements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure
- les décharges*
- les dépôts de véhicules*
- les caravanes*
- les résidences démontables
- les résidences mobiles de loisirs* (R.M.L.)
- les habitations légères de loisirs* (H.L.L.)
- les parcs résidentiels de loisirs* (P.R.L.)

2.1.2 Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés

Les zones disposant d'un indice « éc » visent à accueillir des activités économiques à dominante commerciale de bassin de vie. Y sont autorisées :

- Les **extensions* dans la limite de à 10 %** des surfaces de vente existantes.
  Cette possibilité n'est offerte qu'une fois, à compter de la date d'approbation du PLUi.
- **Les nouvelles implantations de plus de 300 m² de surface de vente et de moins de 1000 m² de surface de vente pour le non alimentaire ou de 1500 m² de surface de vente pour l'alimentaire.**
  Il y est **interdit de développer de nouvelles activités créant des surfaces de vente* inférieures à 300 m².**

Les projets situés dans une zone de contact avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou bien au sein même de cette zone devront être réalisés dans les conditions énoncées au :
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES
2. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES
E. GESTION DES RISQUES
1. Les risques majeurs naturels
a. Risques et aléas incendie de forêt

Tout projet concerné par un risque devra être réalisé dans le respect des conditions énoncées au *0.2.5 Gestion* des risques et pourra se voir refusé ou soumis à des prescriptions particulières au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

2.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Mixité sociale :**

Non réglementé.

- **Mixité fonctionnelle :**

Non réglementé.

2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

- **Volumétrie des constructions* :**

Les volumes seront **simples et compacts**, dans une logique de sobriété. La simplicité des volumes doit être appréciée au regard des caractéristiques des constructions* environnantes de sorte à assurer une cohérence et une harmonie (orientation des faîtages, nombre de pans de toits et de niveaux, traitement des façades et des accès…).

- **Emprise au sol* des constructions* :**

La **création d'extensions*** est limitée à **10% des surfaces de plancher existantes**. Cette possibilité n'est offerte qu'une fois, à compter de la date d'approbation du PLUi.

Dans les autres cas : non réglementé.

- **Hauteur* maximale des constructions* :**

Non règlementé.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives* :**

Dans le cas où elles sont réalisées sur un terrain **limitrophe d'une zone destinée à l'habitation,** les constructions* et/ou les installations doivent être **implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur***. Cependant, dans la **bande de 3 mètres** à compter des limites séparatives*, la **hauteur*** des constructions* et/ou installations est **limitée à 4,5 mètres**.

Dans les autres cas : non réglementé.

- **Implantations par rapport aux voies et emprises publiques :**

Cf.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- **Dispositions générales : patrimoine bâti identifié :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- **Éléments et secteurs du patrimoine bâti à protéger : Façades* des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
3. Façades des constructions* existantes* et nouvelles*

- **Toitures des constructions* :**

Les toitures veilleront à s'intégrer dans leur environnement et à être en harmonie avec le traitement d'ensemble de la construction*.
Les couvertures foncées sont interdites hormis les couvertures photovoltaïques

- **Performances énergétiques et environnementales des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
*4. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

- **Clôtures* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
5. *Clôtures**

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- **Préservation, maintien et remise en l'état des continuités écologiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS Continuités écologiques à préserver, maintenir et remettre en état au titre de l'article L.151-23 du Code de* l'urbanisme

- **Patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS Éléments de patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme*

- **Espaces libres* et plantations :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS Espaces libres* et* plantations

- **Part minimale de surfaces éco-aménageables*:**

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2.2.4 Stationnement

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 6. Chapitre 6 : Dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et non motorisés

2.2.5 Règles alternatives

Des hauteurs* et des implantations adaptées pourront être autorisées ou prescrites afin de :

- préserver les vues proches et lointaines constituant des éléments de patrimoine commun (vues d'intérêt collectif sur un élément bâti ou paysager remarquable)

  Cette règle ne s'applique pas sur Ondres.

- s'harmoniser avec la hauteur* des constructions* avoisinantes

  - exemples *: alignement* sur la hauteur* du bâtiment* contigu, hauteur* intermédiaire entre deux bâtiments* de hauteur* différente…*

- pour s'adosser à un bâtiment* existant, plus bas ou plus haut, ou sur le ou les terrain(s) contigu(s)

Des règles différenciées pourront être admises pour des **projets innovants ou artistiques** (par leur architecture, leur conception, leurs sources d'énergie ou les matériaux employés, par exemple).

2.3 Équipements et réseaux

2.3.1 Desserte par les voies publiques* ou privées :

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées*

2.3.2 Desserte par les réseaux

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
2. Conditions de desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

3. Uév - Zone urbaine à vocation d'activité économique destinée à la valorisation et l'enfouissement des déchets

Cette zone urbaine a pour vocation la valorisation et l'enfouissement des déchets (centres de traitement des eaux, des centres de valorisation et de stockage des déchets issus du bâtiment* et des travaux publics, etc.), à l'accueil de déchetteries publiques et/ou des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions* doivent respecter les **règles spécifiques à la zone**, énoncées ci-dessous, ainsi que les règles prévues au ***CHAPITRE 1 - Chapitre 1 : Dispositions et règles générales*** applicables à toutes les zones du *TITRE I - TITRE* I - DISPOSITIONS COMMUNES du présent règlement. Enfin les projets devront respecter les dispositions communes énoncées par les **chapitres 2 à 7** au sein de ce TITRE I **dès lors que** les règles spécifiques à la zone opèrent un renvoi vers celles-ci.

3.1 Affectation des sols et destination* des constructions*

3.1.1 Usages, affectation des sols et nature d'activités

- **Destinations* et sous-destinations*:**

Destinations*	Sous-destinations*	Autorisé
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	
	1.2 Exploitation forestière	
2. Habitation	2.1 Logement*	
	2.2 Hébergement	
3. Commerce et activités de services	3.1 Artisanat et commerce de détail	
	3.2 Restauration	
	3.3 Commerce de gros	
	3.4 Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	3.5 Cinéma	
	3.6 Hôtels	
	3.7 Autres hébergements touristiques	
4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	x
	4.3 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	4.4 Salles d'art et de spectacles	
	4.5 Équipements sportifs	
	4.6 Lieux de culte	
	4.7 Autres équipements recevant du public	
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	x
	5.2 Entrepôt	x
	5.3 Bureau	x
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	
	5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne	

- **Usages des sols :**

Sont **interdits** :

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- les dépôts de véhicules*
- les caravanes*
- les résidences démontables
- les résidences mobiles de loisirs* (R.M.L.)
- les habitations légères de loisirs* (H.L.L.)
- les parcs résidentiels de loisirs* (P.R.L.).

3.1.2 Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés

Les projets situés dans une zone de contact avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou bien au sein même de cette zone devront être réalisés dans les conditions énoncées au :
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES
2. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES
E. GESTION DES RISQUES
1. Les risques majeurs naturels
a. Risques et aléas incendie de forêt

Tout projet concerné par un risque devra être réalisé dans le respect des conditions énoncées au *0.2.5 Gestion* des risques et pourra se voir refusé ou soumis à des prescriptions particulières au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

3.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité sociale :**

Non réglementé.

- **Mixité fonctionnelle :**

Non réglementé.

3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

- **Volumétrie des constructions* :**

Les volumes seront **simples et compacts**, dans une logique de sobriété. La simplicité des volumes doit être appréciée au regard des caractéristiques des constructions* environnantes de sorte à assurer une cohérence et une harmonie (orientation des faîtages, nombre de pans de toits et de niveaux, traitement des façades et des accès…).

- **Emprise au sol* des constructions* :**

Non réglementé.

- **Hauteur* maximale des constructions* :**

Non réglementé.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives* :**

Dans le cas où elles sont réalisées sur un terrain **limitrophe d'une zone destinée à l'habitation,** les constructions* et/ou les installations doivent être **implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur***. Cependant, dans la **bande de 3 mètres** à compter des limites séparatives*, la **hauteur*** des constructions* et/ou installations est **limitée à 4,5 mètres**.

Dans les autres cas : non réglementé.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 3. Chapitre 3 : Dispositions relatives au domaine routier

3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Dispositions générales :**
  - **Patrimoine bâti identifié :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- **Éléments et secteurs du patrimoine bâti à protéger**
  - **Façades* des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
3. Façades des constructions* existantes* et nouvelles*

- **Toitures des constructions* :**

Les toitures veilleront à s'intégrer dans leur environnement et à être en harmonie avec le traitement d'ensemble de la construction*.
Les couvertures foncées sont interdites hormis les couvertures photovoltaïques

- **Performances énergétiques et environnementales des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE Performances énergétiques et environnementales des constructions :*

- **Clôtures* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
5. *Clôtures**

3.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Dispositions générales :**
  - **Préservation, maintien et remise en l'état des continuités écologiques :**

Cf.
TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- **Continuités écologiques à préserver, maintenir et remettre en état au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**
  - **Patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- **Éléments de patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**
  - **Espaces libres* et plantations :**

Cf.
TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- **Espaces libres* et plantations**

  - **Part minimale de surfaces éco-aménageables*:**

Non réglementé.

3.2.4 Stationnement

Cf.
TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES
CHAPITRE 6. Chapitre 6 : Dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et non motorisés

3.2.5 Règles alternatives

Des hauteurs* et des implantations adaptées pourront être autorisées ou prescrites afin de :

- préserver les vues proches et lointaines constituant des éléments de patrimoine commun (vues d'intérêt collectif sur un élément bâti ou paysager remarquable)

  Cette règle ne s'applique pas sur Ondres.

- s'harmoniser avec la hauteur* des constructions* avoisinantes

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- exemples *: alignement* sur la hauteur* du bâtiment* contigu, hauteur* intermédiaire entre deux bâtiments* de hauteur* différentes…*

- pour s'adosser à un bâtiment* existant, plus bas ou plus haut, ou sur le ou les terrain(s) contigu(s)

Des règles différenciées pourront être admises pour des **projets innovants ou artistiques** (par leur architecture, leur conception, leurs sources d'énergie ou les matériaux employés par exemple).

3.3 Équipements et réseaux

3.3.1 Desserte par les voies publiques* ou privées :

Cf.
TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées*

3.3.2 Desserte par les réseaux

Cf.
TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.3.3 Conditions de desserte par les réseaux

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
2. Conditions de desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Chapitre 3 : Zone urbaine à vocation d'activités touristiques

1. Ucc ; Ucch - ZONE URBAINE À VOCATION D'ACTIVITÉS DE CAMPING

Cette zone urbaine a vocation à accueillir des projets de création et d'extensions* de structures et d'aires dédiées à l'activité de camping et de loisirs touristiques.

L'indice « h » indique un secteur dans lequel sont uniquement autorisés les résidences de tourisme et les villages de vacances au titre de la sous-destination Autres hébergements touristiques.

Les constructions* doivent respecter les **règles spécifiques à la zone**, énoncées ci-dessous, ainsi que les règles prévues au ***CHAPITRE 1 - Chapitre 1 : Dispositions et règles générales*** applicables à toutes les zones du *TITRE I - TITRE* I - DISPOSITIONS COMMUNES du présent règlement. Enfin les projets devront respecter les dispositions communes énoncées par les **chapitres 2 à 7** au sein de ce TITRE I **dès lors que** les règles spécifiques à la zone opèrent un renvoi vers celles-ci.

1.1 Affectation des sols et destination* des constructions*

1.1.1 Usages, affectation des sols et nature d'activités autorisés :

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Destinations* et sous-destinations*:**

Destinations*	Sous-destinations*	Autorisé
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	
	1.2 Exploitation forestière	
2. Habitation	2.1 Logement*	x*
	2.2 Hébergement	
3. Commerce et activités de services	3.1 Artisanat et commerce de détail	x*
	3.2 Restauration	x*
	3.3 Commerce de gros	
	3.4 Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x*
	3.5 Cinéma	
	3.6 Hôtels	
	3.7 Autres hébergements touristiques	x*
4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	4.3 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	4.4 Salles d'art et de spectacles	
	4.5 Équipements sportifs	
	4.6 Lieux de culte	
	4.7 Autres équipements recevant du public	x*
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	
	5.2 Entrepôt	
	5.3 Bureau	
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	
	5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne	

*__autorisé sous conditions__ (cf. *2.* Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés)

- **Usages des sols :**

Sont **interdits** :

- les carrières*
- les remblaiements ou exhaussements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure. Aucun remblai n'est autorisé en zones soumises aux aléas inondations par débordements ou remontées de nappe.
- les affouillements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure
- les décharges*
- les dépôts de véhicules*.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

1.1.2 Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés

Les constructions*, installations et travaux de toute nature y sont autorisés dès lors qu'ils sont directement **en lien,** et de manière proportionnée, avec l'exploitation d'un terrain de camping ou de caravanage et **compatibles** avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage.

Sont interdites les implantations de plus de 300 m2 de surfaces de vente et les extensions de plus de 10% de la surface de vente existante.

En zone Ucch, sont interdites les implantations et les extensions des destinations et sous-destinations suivantes : Artisanat et commerce de détail, Restauration, Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Les constructions* et/ou installations **destinées au logement*** sont autorisées pour les **seules** personnes dont la **présence permanente est nécessaire** pour assurer le bon fonctionnement de l'établissement (le gardiennage du site, par exemple), à condition qu'il ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher* par site.

Les projets situés dans une zone de contact avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou bien au sein même de cette zone devront être réalisés dans les conditions énoncées au :

TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES
2. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES
E. GESTION DES RISQUES
1. Les risques majeurs naturels
a. Risques et aléas incendie de forêt

Tout projet concerné par un risque devra être réalisé dans le respect des conditions énoncées au *0.2.5 Gestion* des risques et pourra se voir refusé ou soumis à des prescriptions particulières au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité sociale :**

Non réglementé.

- **Mixité fonctionnelle :**

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

- **Volumétrie des constructions* :**

Les volumes seront **simples et compacts**, dans une logique de sobriété. La simplicité des volumes doit être appréciée au regard des caractéristiques des constructions* environnantes de sorte à assurer une cohérence et une harmonie (orientation des faîtages, nombre de pans de toits et de niveaux, traitement des façades et des accès…).

- **Emprise au sol* des constructions* :**

L'emprise au sol* maximal des constructions* et/ou installations est limitée à **30% de la superficie totale de l'unité foncière* de la zone concernée.**

- **Hauteur* maximale des constructions* :**

La hauteur* maximale des constructions* est limitée à **9 mètres**.

- **Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* :**

Dans le cas où elles sont réalisées sur un terrain **limitrophe d'une zone destinée à l'habitation,** les constructions* et/ou les installations doivent être **implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur***. Cependant, dans la **bande de 3 mètres** à compter des limites séparatives*, la **hauteur*** des constructions* et/ou installations est **limitée à 4,5 mètres**.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 3. Chapitre 3 : Dispositions relatives au domaine routier

1.3 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- **Dispositions générales :**
  - **Patrimoine bâti identifié :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

- **Éléments et secteurs du patrimoine bâti à protéger :**
  - **Façades* des constructions* :**

Non réglementé.

  - **Toitures des constructions* :**

Les toitures veilleront à s'intégrer dans leur environnement et à être en harmonie avec le traitement d'ensemble de la construction*.
Les couvertures foncées sont interdites hormis les couvertures photovoltaïques

- **Performances énergétiques et environnementales des constructions* :**

Non réglementé.

- **Clôtures* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
5. *Clôtures**

1.3.1 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- **Dispositions générales :**
  - **Préservation, maintien et remise en l'état des continuités écologiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- **Continuités écologiques à préserver, maintenir et remettre en état au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**
  - **Patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :**

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- **Éléments de patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme : espaces libres* et plantations :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- **Espaces libres* et plantations**
  - **Part minimale de surfaces éco-aménageables*:**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
5. Part minimale de surfaces éco-aménageables

1.3.2 Stationnement

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 6. Chapitre 6 : Dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et non motorisés

1.3.3 Règles alternatives

Des hauteurs* et des implantations adaptées pourront être autorisées ou prescrites afin de :

- préserver les vues proches et lointaines constituant des éléments de patrimoine commun (vues d'intérêt collectif sur un élément bâti ou paysager remarquable)

  Cette règle ne s'applique pas sur Ondres.

- s'harmoniser avec la hauteur* des constructions* avoisinantes

  - exemples *: alignement* sur la hauteur* du bâtiment* contigu, hauteur* intermédiaire entre deux bâtiments* de hauteurs* différentes…*

- pour s'adosser à un bâtiment* existant, plus bas ou plus haut, ou sur le ou les terrain(s) contigu(s)

Des règles différenciées pourront être admises pour des **projets innovants ou artistiques** (par leur architecture, leur conception, leurs sources d'énergie ou les matériaux employés, par exemple).

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

1.4 Équipements et réseaux

1.4.1 Desserte par les voies publiques* ou privées :

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées*

1.4.2 Desserte par les réseaux

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
2. Conditions de desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Chapitre 4 : Zones urbaines à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics

1. Usep - Zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Cette zone urbaine a vocation à accueillir des projets de constructions*/installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions* doivent respecter les **règles spécifiques à la zone**, énoncées ci-dessous, ainsi que les règles prévues au ***CHAPITRE 1 - Chapitre 1 : Dispositions et règles générales*** applicables à toutes les zones du *TITRE I - TITRE* I - DISPOSITIONS COMMUNES du présent règlement. Enfin les projets devront respecter les dispositions communes énoncées par les **chapitres 2 à 7** au sein de ce TITRE I **dès lors que** les règles spécifiques à la zone opèrent un renvoi vers celles-ci.

1.1 Affectation des sols et destination* des constructions*

1.1.1 Usages, affectation des sols et nature d'activités autorisés :

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Destinations* et sous-destinations*:**

Destinations*	Sous-destinations*	Autorisé
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	
	1.2 Exploitation forestière	
2. Habitation	2.1 Logement*	x*
	2.2 Hébergement	
3. Commerce et activités de services	3.1 Artisanat et commerce de détail	x*
	3.2 Restauration	x*
	3.3 Commerce de gros	
	3.4 Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	3.5 Cinéma	
	3.6 Hôtels	
	3.7 Autres hébergements touristiques	
4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	x
	4.3 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x
	4.4 Salles d'art et de spectacles	x
	4.5 Équipements sportifs	x
	4.6 Lieux de culte	x
	4.7 Autres équipements recevant du public	x
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	
	5.2 Entrepôt	
	5.3 Bureau	
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	
	5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne	

***autorisé sous conditions** (cf. *2. Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés*)

- **Usages des sols :**

Sont **interdits** :

- les carrières*
- les remblaiements ou exhaussements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure. Aucun remblai n'est autorisé en zones soumises aux aléas inondations par débordements ou remontées de nappe.
- les affouillements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure
- les dépôts de véhicules*
- les caravanes*
- les résidences démontables
- les résidences mobiles de loisirs* (R.M.L.)

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- les habitations légères de loisirs* (H.L.L.)
- les parcs résidentiels de loisirs* (P.R.L.).

1.1.2 Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés

Les constructions* et/ou installations **destinées au logement*** sont autorisées pour les **seules** personnes dont la **présence permanente est nécessaire** pour assurer le bon fonctionnement des sites concernés (le gardiennage du site, par exemple), à condition qu'il ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher* par site.

Les sous-destination* « **Artisanat et commerce de détail** » et « **Restauration** » sont autorisées seulement pour les constructions* et/ou installations créant des **surfaces de vente* inférieures à 300 m²**.

Les projets situés dans une zone de contact avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou bien au sein même de cette zone devront être réalisés dans les conditions énoncées au :
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES
2. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES
E. GESTION DES RISQUES
1. Les risques majeurs naturels
a. Risques et aléas incendie de forêt

Tout projet concerné par un risque devra être réalisé dans le respect des conditions énoncées au *0.2.5 Gestion* des risques et pourra se voir refusé ou soumis à des prescriptions particulières au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité sociale :**

Non réglementé.

- **Mixité fonctionnelle :**

Non réglementé.

1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

- **Volumétrie des constructions* :**

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Emprise au sol* des constructions* :**

Non réglementé.

- **Hauteur* maximale des constructions* :**

Non réglementée.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives* :**

Dans le cas où elles sont réalisées sur un terrain **limitrophe d'une zone destinée à l'habitation,** les constructions* et/ou les installations doivent être **implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur***. Cependant, dans la **bande de 3 mètres** à compter des limites séparatives*, la **hauteur*** des constructions* et/ou installations est **limitée à 4,5 mètres**.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 3. Chapitre 3 : Dispositions relatives au domaine routier

1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
1. Dispositions générales

- **Patrimoine bâti identifié :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE Éléments et secteurs du patrimoine bâti à protéger

- **Façades* des constructions* :**

Non réglementé.

- **Toitures des constructions* :**

Les toitures veilleront à s'intégrer dans leur environnement et à être en harmonie avec le traitement d'ensemble de la construction*.
Les couvertures foncées sont interdites hormis les couvertures photovoltaïques.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Performances énergétiques et environnementales des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
*4. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

- **Clôtures* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
5. *Clôtures**

1.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- **Dispositions générales :**
  - **Préservation, maintien et remise en l'état des continuités écologiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS Continuités écologiques à préserver, maintenir et remettre en état au titre de l'article L.151-23 du Code de* l'urbanisme

- **Patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*Éléments de patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme*

- **Espaces libres* et plantations :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS Espaces libres* et* plantations

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Part minimale de surfaces éco-aménageables*:**

Non réglementé.

1.2.4 Stationnement

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 6. Chapitre 6 : Dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et non motorisés

1.2.5 Règles alternatives

Des hauteurs* et des implantations adaptées pourront être autorisées ou prescrites afin de :

- préserver les vues proches et lointaines constituant des éléments de patrimoine commun (vues d'intérêt collectif sur un élément bâti ou paysager remarquable)

  Cette règle ne s'applique pas sur Ondres.

- s'harmoniser avec la hauteur* des constructions* avoisinantes

  - exemples *: alignement* sur la hauteur* du bâtiment* contigu, hauteur* intermédiaire entre deux bâtiments* de hauteur* différentes…*

- pour s'adosser à un bâtiment* existant, plus bas ou plus haut, ou sur le ou les terrain(s) contigu(s)

Des règles différenciées pourront être admises pour des **projets innovants ou artistiques** (par leur architecture, leur conception, leurs sources d'énergie ou les matériaux employés par exemple).

2. Équipements et réseaux

2.1.1 Desserte par les voies publiques* ou privées :

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées*

2.1.2 Desserte par les réseaux

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
2. Conditions de desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2. Ugdv - Zone urbaine à vocation d'accueil de gens du voyage

Cette zone urbaine a vocation à accueillir des aires d'accueil et de passage de gens du voyage.

Les constructions* doivent respecter les **règles spécifiques à la zone**, énoncées ci-dessous, ainsi que les règles prévues au ***CHAPITRE 1 - Chapitre 1 : Dispositions et règles générales*** applicables à toutes les zones du *TITRE I - TITRE* I - DISPOSITIONS COMMUNES du présent règlement. Enfin les projets devront respecter les dispositions communes énoncées par les **chapitres 2 à 7** au sein de ce TITRE I **dès lors que** les règles spécifiques à la zone opèrent un renvoi vers celles-ci.

2.1 Affectation des sols et destination* des constructions*

2.1.1 Usages, affectation des sols et nature d'activités autorisés

- **Destinations* et sous-destinations*:**

Destinations*	Sous-destinations*	Autorisé
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	
	1.2 Exploitation forestière	
2. Habitation	2.1 Logement*	x
	2.2 Hébergement	x
3. Commerce et activités de services	3.1 Artisanat et commerce de détail	
	3.2 Restauration	
	3.3 Commerce de gros	
	3.4 Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	3.5 Cinéma	
	3.6 Hôtels	
	3.7 Autres hébergements touristiques	
4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x*
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	x*
	4.3 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	4.4 Salles d'art et de spectacles	
	4.5 Équipements sportifs	
	4.6 Lieux de culte	
	4.7 Autres équipements recevant du public	x
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	
	5.2 Entrepôt	
	5.3 Bureau	
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	
	5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne	

***autorisé sous conditions** (cf. *2. Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés*)

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Usages des sols :**

L'aménagement d'aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage y est autorisé.

Sont **interdits** :

- les carrières*

- les remblaiements ou exhaussements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure. Aucun remblai n'est autorisé en zones soumises aux aléas inondations par débordements ou remontées de nappe.

- les affouillements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure

- les décharges*

- les dépôts de véhicules*

- les parcs résidentiels de loisirs* (P.R.L.).

2.1.2 Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés

Les constructions* et/ou installations sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'accueil et/ou à l'habitation des gens du voyage.

Le stationnement des caravanes* est autorisé à condition qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Les projets situés dans une zone de contact avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou bien au sein même de cette zone devront être réalisés dans les conditions énoncées au :
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES
2. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES
E. GESTION DES RISQUES
1. Les risques majeurs naturels
a. Risques et aléas incendie de forêt

Tout projet concerné par un risque devra être réalisé dans le respect des conditions énoncées au *0.2.5 Gestion* des risques et pourra se voir refusé ou soumis à des prescriptions particulières au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

2.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité sociale :**

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Mixité fonctionnelle :**

Non réglementé.

2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

- **Volumétrie des constructions* :**

Les volumes seront **simples et compacts**, dans une logique de sobriété. La simplicité des volumes doit être appréciée au regard des caractéristiques des constructions* environnantes de sorte à assurer une cohérence et une harmonie (orientation des faîtages, nombre de pans de toits et de niveaux, traitement des façades et des accès…).

- **Emprise au sol* des constructions* :**

Non règlementé.

- **Hauteur* maximale des constructions* :**

La hauteur* maximale autorisée est de **9 mètres**.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives* :**

Les constructions* et/ou installations doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à la moitié de leur hauteur*. Cependant, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives*, la hauteur* des constructions* et/ou installations est limitée à 4,5 mètres.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 3. Chapitre 3 : Dispositions relatives au domaine routier

2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
1. Dispositions générales

- **Patrimoine bâti identifié :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
2. Éléments et secteurs du patrimoine bâti à protéger

- **Façades* des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
3. Façades des constructions* existantes* et nouvelles*

- **Toitures des constructions* :**

Les toitures veilleront à s'intégrer dans leur environnement et à être en harmonie avec le traitement d'ensemble de la construction*.
Les couvertures foncées sont interdites hormis les couvertures photovoltaïques

- **Performances énergétiques et environnementales des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
*4. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

- **Clôtures* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
*5. Clôtures**

2.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

- **Dispositions générales :**

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
1. Dispositions générales

- **Préservation, maintien et remise en l'état des continuités écologiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
2. Continuités écologiques à préserver, maintenir et remettre en état au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- **Patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
3. Éléments de patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- **Espaces libres* et plantations :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
5 . Espaces libres et plantations*

- **Part minimale de surfaces éco-aménageables*:**

Non réglementé.

2.2.4 Stationnement

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 6. Chapitre 6 : Dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et non motorisés

2.2.5 Règles alternatives

Des hauteurs* et des implantations adaptées pourront être autorisées ou prescrites afin de :

- préserver les vues proches et lointaines constituant des éléments de patrimoine commun (vues d'intérêt collectif sur un élément bâti ou paysager remarquable)

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Cette règle ne s'applique pas sur Ondres.

- s'harmoniser avec la hauteur* des constructions* avoisinantes
    - exemples *: alignement* sur la hauteur* du bâtiment* contigu, hauteur* intermédiaire entre deux bâtiments* de hauteur* différentes…*
- pour s'adosser à un bâtiment* existant, plus bas ou plus haut, ou sur le ou les terrain(s) contigu(s)

Des règles différenciées pourront être admises pour des **projets innovants ou artistiques** (par leur architecture, leur conception, leurs sources d'énergie ou les matériaux employés par exemple).

2.3 Équipements et réseaux

2.3.1 Desserte par les voies publiques* ou privées :

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées*

2.3.2 Desserte par les réseaux

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
2. Conditions de desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Chapitre 5 : Zones urbaines de renouvellement urbain

1. Uru - ZONE DE RENOUVELLEMENT URBAIN À VOCATION MIXTE

Cette zone est destinée à la réaffectation de constructions* existantes* et au renouvellement urbain dans une logique d'amélioration de la qualité urbaine, de sobriété foncière, de remembrement parcellaire et de densification. Leur aménagement doit se faire dans le cadre d'OAP détaillant les règles spécifiques applicables. Il convient donc de se référer à l'OAP spécifique du périmètre concerné par le projet.

2. Urué - ZONE DE RENOUVELLEMENT URBAIN À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET INDUSTRIELLES

Cette zone est destinée à la réaffectation de constructions* existantes* et au renouvellement urbain dans une logique d'amélioration de la qualité urbaine, de sobriété foncière, de remembrement parcellaire et de densification. Leur aménagement doit se faire dans le cadre d'OAP détaillant les règles spécifiques applicables. Il convient donc de se référer à l'OAP spécifique au périmètre concerné par le projet.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Chapitre 6 : Zones urbaines de projet soumis à OAP

1. Uoap - ZONE DE PROJET À VOCATION MIXTE

Cette zone est destinée à être urbanisée dans le cadre d'OAP détaillant les règles spécifiques applicables. Il convient donc de se référer à l'OAP spécifique au périmètre concerné par le projet.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

TITRE III - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES À URBANISER (ZONES AU)

Chapitre 1 : Zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation

1. 1AUh - ZONE À URBANISER À VOCATION MIXTE À DOMINANTE D'HABITAT OUVERTE À L'URBANISATION

Cette zone est destinée à être urbanisée dans le cadre d'OAP détaillant les règles spécifiques applicables. Il convient donc de se référer à l'OAP spécifique au périmètre concerné par le projet.

2. 1AUé - ZONE À URBANISER À VOCATION D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES OUVERTE À L'URBANISATION

Cette zone est destinée à être urbanisée dans le cadre d'OAP détaillant les règles spécifiques applicables. Il convient donc de se référer à l'OAP spécifique au périmètre concerné par le projet.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Chapitre 2 : Zones à urbaniser fermées à l'urbanisation

1. 2AUh - Zone à urbaniser à vocation mixte à dominante d'habitat fermée à l'urbanisation

Cette zone à vocation mixte à dominante d'habitat ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une procédure de modification ou de révision du présent PLUi.

Le développement urbain est conditionné aux capacités des réseaux et aux capacités épuratoires.

Les dispositions réglementaires ci-dessous s'appliquent aux seuls travaux et aménagements réalisés pour des extensions* ou annexes* de constructions* existantes* ainsi qu'aux constructions* et aux installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics liés aux réseaux ou aux voiries publiques.

Les constructions* doivent respecter les **règles spécifiques à la zone**, énoncées ci-dessous, ainsi que les règles prévues au ***CHAPITRE 1 - Chapitre 1 : Dispositions et règles générales*** applicables à toutes les zones du *TITRE I - TITRE* I - DISPOSITIONS COMMUNES du présent règlement. Enfin les projets devront respecter les dispositions communes énoncées par les **chapitres 2 à 7** au sein de ce TITRE I **dès lors que** les règles spécifiques à la zone opèrent un renvoi vers celles-ci.

1.1 Affectation des sols et destination* des constructions*

1.1.1 Usages, affectation des sols et nature d'activités autorisés

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Destinations* et sous-destinations*:**

Destinations*	Sous-destinations*	Autorisé
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	
	1.2 Exploitation forestière	
2. Habitation	2.1 Logement*	x
	2.2 Hébergement	x
3. Commerce et activités de services	3.1 Artisanat et commerce de détail	x*
	3.2 Restauration	
	3.3 Commerce de gros	
	3.4 Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x
	3.5 Cinéma	
	3.6 Hôtels	
	3.7 Autres hébergements touristiques	
4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	4.3 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	4.4 Salles d'art et de spectacles	
	4.5 Équipements sportifs	
	4.6 Lieux de culte	
	4.7 Autres équipements recevant du public	x
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	
	5.2 Entrepôt	
	5.3 Bureau	x
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	
	5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne	x

***autorisé sous conditions** (cf. *2. Soumission à conditions particulières de certaines usages, affectations des sols, natures d'activités et destinations* autorisés*)

- **Usages des sols :**

La zone est inconstructible. Ainsi sont **interdites** les **nouvelles constructions* et/ou installations** à l'exception des extensions* du bâti existant et la création d'annexes*, sous conditions (cf. *2. Soumission à conditions particulières de certaines usages, affectations des sols, natures d'activités et destinations* autorisés*).

Aussi, sont **interdits** :

- les carrières*

- les remblaiements ou exhaussements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure. Aucun remblai n'est autorisé en zones soumises aux aléas inondations par débordements ou remontées de nappe.

- les affouillements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- les décharges*
- les dépôts de véhicules*
- les caravanes*
- les résidences démontables
- les résidences mobiles de loisirs* (R.M.L.)
- les habitations légères de loisirs* (H.L.L.)
- les parcs résidentiels de loisirs* (P.R.L.).

1.1.2 Soumission à conditions particulières de certaines usages, affectations des sols, natures d'activités et destinations* autorisés

L'extension* des bâtiments* est autorisée dans une limite de **10 %** de l'emprise au sol* du bâti principal. Cette possibilité n'est offerte qu'une fois, à compter de la date d'approbation du PLUi.

La construction* d'annexes* des bâtiments* d'habitation (garages, abris de jardins…) est limitée à **20 m² d'emprise au sol***, à condition qu'elles soient **situées à moins de 15 mètres** de la construction* existante*.
Si plusieurs annexes* peuvent être construites, leur **emprise au sol* cumulée** ne peut excéder 20 m². Cette possibilité n'est offerte qu'une fois, à compter de la date d'approbation du PLUi.

Le projet pourra être refusé s'il impacte excessivement le secteur concerné et s'il est susceptible de compromettre la réalisation du projet d'ensemble* visé par la zone.

Les projets situés dans une zone de contact avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou bien au sein même de cette zone devront être réalisés dans les conditions énoncées au :
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES
2. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES
E. GESTION DES RISQUES
1. Les risques majeurs naturels
a. Risques et aléas incendie de forêt

Tout projet concerné par un risque devra être réalisé dans le respect des conditions énoncées au *0.2.5 Gestion* des risques et pourra se voir refusé ou soumis à des prescriptions particulières au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité sociale :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 2. Chapitre 2 : Dispositions relatives à la mixité sociale

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Mixité fonctionnelle :**

Non réglementé.

1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

- **Volumétrie des constructions* :**

Les volumes seront **simples et compacts**, dans une logique de sobriété. La simplicité des volumes doit être appréciée au regard des caractéristiques des constructions* environnantes de sorte à assurer une cohérence et une harmonie (orientation des faîtages, nombre de pans de toits et de niveaux, traitement des façades et des accès…).

- **Emprise au sol* des constructions* :**

Non réglementé.

- **Hauteur* maximale des constructions* :**

La hauteur* maximale autorisée est limitée à celle du bâti principal existant.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives* :**

Les constructions* et/ou les installations peuvent être implantées à une distance des limites séparatives* au moins égale à **la moitié de leur hauteur***. Cependant, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives*, la hauteur* des constructions* et/ou installations est limitée à 4,5 mètres.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 3. Chapitre 3 : Dispositions relatives au domaine routier

1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

1. Dispositions générales

- **Patrimoine bâti identifié :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
2. Éléments et secteurs du patrimoine bâti à protéger

- **Façades* des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
3. Façades des constructions* existantes* et nouvelles*

- **Toitures des constructions* :**

Les toitures veilleront à s'intégrer dans leur environnement et à être en harmonie avec le traitement d'ensemble de la construction*.
Les couvertures foncées sont interdites hormis les couvertures photovoltaïques.

Les constructions* édifiées sur limites séparatives* ne présenteront **aucun débord de toit sur le fonds voisin.** Le mur séparatif pourra être équipé d'un chéneau.

Pour bâtiments d'habitation :
Les toitures terrasses sont autorisées à Ondres et Tarnos.
Dans les autres communes sont admis les toits en terrasse ou à très faible pente* (inférieure à 10° ou 17,6 %) tels que :
• les toitures végétalisées (30 cm de substrat minimum) ;
• les vérandas ;
• les volumes ne dépassant pas 20 % de l'emprise au sol* de la construction* ;
• la construction d'annexes* d'une surface maximale de 30 m² ;
• les éléments de liaison entre volumes ;

Les toitures terrasses sont à privilégier sous forme végétalisées, au regard de leurs avantages énergétiques et environnementaux. Pour être considérées comme végétalisées, celles-ci devront présenter une profondeur minimale de 30 centimètres de terres.

Pentes :

Le nombre de pentes est limité afin de respecter un principe de volumes simples (maximum de 6 à 8 pentes de toits sauf cas particuliers sur justifications).
L'inclinaison des pentes doit être comprise entre 30°/58% et 45°/100%.

Tuiles :

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Les tuiles de **teinte foncée sont interdites** (noir, gris ou brun foncé).
Les tuiles seront de **type canal, romane** (avec emboitement) **ou mécanique dites de Marseille.**
Le choix de la tuile se fera **en fonction du modèle originel et de la pente**.

- **Performances énergétiques et environnementales des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
*4. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

- **Clôtures* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
5. *Clôtures**

1.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*
1. Dispositions générales

- **Préservation, maintien et remise en l'état des continuités écologiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
2. Continuités écologiques à préserver, maintenir et remettre en état au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
3. Éléments de patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- **Espaces libres* et plantations :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
4. Espaces libres et plantations*

- **Part minimale de surfaces éco-aménageables*:**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
5. Part minimale de surfaces éco-aménageables

1.2.4 Stationnement

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 6. Chapitre 6 : Dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et non motorisés

1.2.5 Règles alternatives

Des hauteurs* et des implantations adaptées pourront être autorisées ou prescrites afin de :

- préserver les vues proches et lointaines constituant des éléments de patrimoine commun (vues d'intérêt collectif sur un élément bâti ou paysager remarquable)

  Cette règle ne s'applique pas sur Ondres.

- s'harmoniser avec la hauteur* des constructions* avoisinantes

  - exemples *: alignement* sur la hauteur* du bâtiment* contigu, hauteur* intermédiaire entre deux bâtiments* de hauteur* différentes…*

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- pour s'adosser à un bâtiment* existant, plus bas ou plus haut, ou sur le ou les terrain(s) contigu(s)

Des règles différenciées pourront être admises pour des **projets innovants ou artistiques** (par leur architecture, leur conception, leurs sources d'énergie ou les matériaux employés par exemple).

1.3 Équipements et réseaux

1.3.1 Desserte par les voies publiques* ou privées :

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées*

1.3.2 Desserte par les réseaux

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
2. Conditions de desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2. 2AUé - Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques fermée à l'urbanisation

Cette zone à vocation d'activités économiques ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'à l'occasion d'une procédure de modification ou de révision du présent PLUi.

Le développement urbain est conditionné aux capacités des réseaux et aux capacités épuratoires.

Les dispositions réglementaires ci-dessous s'appliquent aux seuls travaux et aménagements réalisés pour des extensions* ou annexes* de constructions* existantes* ainsi qu'aux **constructions* et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics** liés aux réseaux ou aux voiries publiques.

Les constructions* doivent respecter les **règles spécifiques à la zone**, énoncées ci-dessous, ainsi que les règles prévues au ***CHAPITRE 1 - Chapitre 1 : Dispositions et règles générales*** applicables à toutes les zones du *TITRE I - TITRE* I - DISPOSITIONS COMMUNES du présent règlement. Enfin les projets devront respecter les dispositions communes énoncées par les **chapitres 2 à 7** au sein de ce TITRE I **dès lors que** les règles spécifiques à la zone opèrent un renvoi vers celles-ci.

1.1 Affectation des sols et destination* des constructions*

1.1.1 Usages, affectation des sols et nature d'activités autorisés

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Destinations* et sous-destinations*:**

Destinations*	Sous-destinations*	Autorisé
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	
	1.2 Exploitation forestière	
2. Habitation	2.1 Logement*	
	2.2 Hébergement	
3. Commerce et activités de services	3.1 Artisanat et commerce de détail	x*
	3.2 Restauration	x*
	3.3 Commerce de gros	x
	3.4 Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	3.5 Cinéma	
	3.6 Hôtels	
	3.7 Autres hébergements touristiques	
4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	x
	4.3 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x*
	4.4 Salles d'art et de spectacles	
	4.5 Équipements sportifs	
	4.6 Lieux de culte	
	4.7 Autres équipements recevant du public	
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	x
	5.2 Entrepôt	x
	5.3 Bureau	x*
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	x
	5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne	x

***autorisé sous conditions** (cf. *2. Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés ci-dessous*)

- **Usages des sols :**

La zone est inconstructible. Sont ainsi **interdites** les **nouvelles constructions* et/ou installations** à l'exception des extensions* du bâti existant et de la création d'annexes*, sous conditions (cf. *2. Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés*).

Aussi, sont **interdits** :

- les carrières*

- les remblaiements ou exhaussements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure. Aucun remblai n'est autorisé en zones soumises aux aléas inondations par débordements ou remontées de nappe.

- les affouillements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- les décharges*
- les dépôts de véhicules*
- les caravanes*
- les résidences démontables
- les résidences mobiles de loisirs* (R.M.L.)
- les habitations légères de loisirs* (H.L.L.)
- les parcs résidentiels de loisirs* (P.R.L.)

1.1.2 Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés

L'extension* des bâtiments* est autorisée dans une limite de **10 %** de l'emprise au sol* du bâti principal. Cette possibilité n'est offerte qu'une fois, à compter de la date d'approbation du PLUi.

La construction* d'annexes* des bâtiments* d'habitation (garages, abris de jardins…) est limitée à **20 m² d'emprise au sol***, à condition qu'elles soient **situées à moins de 15 mètres** de la construction* existante*.
Si plusieurs annexes* peuvent être construites, leur **emprise au sol* cumulée** ne peut excéder 20 m². Cette possibilité n'est offerte qu'une fois, à compter de la date d'approbation du PLUi.

Le projet pourra être refusé s'il impacte excessivement le secteur concerné et s'il est susceptible de compromettre la réalisation du projet d'ensemble* visé par la zone.

Les projets situés dans une zone de contact avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou bien au sein même de cette zone devront être réalisés dans les conditions énoncées au :

TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES
2. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES
E. GESTION DES RISQUES
1. Les risques majeurs naturels
a. Risques et aléas incendie de forêt

Tout projet concerné par un risque devra être réalisé dans le respect des conditions énoncées au *0.2.5 Gestion* des risques et pourra se voir refusé ou soumis à des prescriptions particulières au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

1.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité sociale :**

Non réglementé.

- **Mixité fonctionnelle :**

Non réglementé.

1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

- **Volumétrie des constructions* :**

Les volumes seront **simples et compacts**, dans une logique de sobriété. La simplicité des volumes doit être appréciée au regard des caractéristiques des constructions* environnantes de sorte à assurer une cohérence et une harmonie (orientation des faîtages, nombre de pans de toits et de niveaux, traitement des façades et des accès…).

- **Emprise au sol* des constructions* :**

Non réglementé.

- **Hauteur* maximale des constructions* :**

Non réglementé.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives* :**

Dans le cas où elles sont réalisées sur un terrain **limitrophe d'une zone destinée à l'habitation,** les constructions* et/ou les installations doivent être **implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur***. Cependant, dans la **bande de 3 mètres** à compter des limites séparatives*, la **hauteur*** des constructions* et/ou installations est **limitée à 4,5 mètres**.

Dans les autres cas : non réglementé.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
1. Dispositions générales

- **Patrimoine bâti identifié :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
2. Éléments et secteurs du patrimoine bâti à protéger

- **Façades* des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
3. Façades des constructions* existantes* et nouvelles*

- **Toitures des constructions* :**

Les toitures veilleront à **s'intégrer dans leur environnement** et à être en **harmonie** avec le traitement d'ensemble de la construction*.
Les **couvertures foncées sont interdites** hormis les couvertures photovoltaïques

- **Performances énergétiques et environnementales des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
*4. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

- **Clôtures* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
*5. Clôtures**

1.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
1. Dispositions générales

- **Préservation, maintien et remise en l'état des continuités écologiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
2. Continuités écologiques à préserver, maintenir et remettre en état au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- **Patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
3. Éléments de patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- **Espaces libres* et plantations :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
4. Espaces libres et plantations*

- **Part minimale de surfaces éco-aménageables*:**

Non réglementé.

1.2.4 Stationnement

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 6. Chapitre 6 : Dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et non motorisés

1.2.5 Règles alternatives

Des hauteurs* et des implantations adaptées pourront être autorisées ou prescrites afin de :

- préserver les vues proches et lointaines constituant des éléments de patrimoine commun (vues d'intérêt collectif sur un élément bâti ou paysager remarquable)

  Cette règle ne s'applique pas sur Ondres.

- s'harmoniser avec la hauteur* des constructions* avoisinantes

  - exemples *: alignement* sur la hauteur* du bâtiment* contigu, hauteur* intermédiaire entre deux bâtiments* de hauteur* différentes…*

- pour s'adosser à un bâtiment* existant, plus bas ou plus haut, ou sur le ou les terrain(s) contigu(s)

Des règles différenciées pourront être admises pour des **projets innovants ou artistiques** (par leur architecture, leur conception, leurs sources d'énergie ou les matériaux employés par exemple).

1.3 Équipements et réseaux

1.3.1 Desserte par les voies publiques* ou privées :

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées*

1.3.2 Desserte par les réseaux

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
2. Conditions de desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

TITRE IV - DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE AGRICOLE (ZONE A)

1. Zone à vocation agricole

La zone agricole A correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions* doivent respecter les **règles spécifiques à la zone**, énoncées ci-dessous, ainsi que les règles prévues au ***CHAPITRE 1 - Chapitre 1 : Dispositions et règles générales*** applicables à toutes les zones du *TITRE I - TITRE* I - DISPOSITIONS COMMUNES du présent règlement. Enfin les projets devront respecter les dispositions communes énoncées par les **chapitres 2 à 7** au sein de ce TITRE I **dès lors que** les règles spécifiques à la zone opèrent un renvoi vers celles-ci.

1.1 Affectation des sols et destination* des constructions*

1.1.1 Usages, affectation des sols et nature d'activités autorisés

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Destinations* et sous-destinations*:**

Destinations*	Sous-destinations*	Autorisé
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	x*
	1.2 Exploitation forestière	
2. Habitation	2.1 Logement*	x*
	2.2 Hébergement	
3. Commerce et activités de services	3.1 Artisanat et commerce de détail	x*
	3.2 Restauration	
	3.3 Commerce de gros	
	3.4 Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	3.5 Cinéma	
	3.6 Hôtels	
	3.7 Autres hébergements touristiques	
4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	x
	4.3 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	4.4 Salles d'art et de spectacles	
	4.5 Équipements sportifs	
	4.6 Lieux de culte	
	4.7 Autres équipements recevant du public	
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	
	5.2 Entrepôt	
	5.3 Bureau	
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	
	5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne	

*__autorisé sous conditions__ (cf. *2. Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés*)

- **Usages des sols :**

Sont **interdits** :

- les carrières*

- les remblaiements ou exhaussements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs agricoles d'irrigation-stockage des eaux, aux dispositifs de défense incendie extérieure. Aucun remblai n'est autorisé en zones soumises aux aléas inondations par débordements ou remontées de nappe.

- les affouillements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure, aux exploitations agricoles et forestières

- les décharges*

- les dépôts de véhicules*

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- les caravanes*
- les résidences démontables
- les résidences mobiles de loisirs* (R.M.L.)
- les habitations légères de loisirs* (H.L.L.)
- les parcs résidentiels de loisirs* (P.R.L.).
- les panneaux de productions d'énergie photovoltaïque posés au sol ou sur l'eau.

1.1.2 Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés

Les constructions* et/ou installations ne doivent pas être **incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de la zone sur laquelle elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

Sont autorisées :

- **les constructions* et/ou installations destinées à l'exploitation agricole,** nécessaires à cette exploitation ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime.

- les **constructions* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et que l'activité agricole reste la principale activité. Un avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) est par ailleurs obligatoire. Les commerces devront être limités à 100 m² de surface de vente.

- **les constructions* et/ou installations destinées au logement*** pour les **seuls exploitants agricoles** exerçants, à titre principal ou exclusif, justifiant d'une stricte nécessité pour l'exploitation agricole. Ils pourront alors bénéficier de la création d'un **logement* sur place**, dans la limite d'un **seul logement* autorisé,** d'une surface de plancher de 200 m² maximum. Celui-ci devra être prioritairement inclus dans le bâti existant ou en extension*.

- les constructions* et/ou installations destinées au logement* pour les seuls exploitants agricoles exerçants, à titre principal ou exclusif, activités nécessitant une présence permanente sur l'exploitation (élevage, cultures particulières…). Ils pourront alors bénéficier de la création d'un logement* sur place, dans la limite d'un seul logement* autorisé. Celui-ci devra être prioritairement inclus dans le bâti existant ou en extension*.

Ces constructions* doivent être situées au plus près des installations de l'exploitation et les activités de transformation, conditionnement ou commercialisation doivent principalement porter sur la production de l'exploitation concernée.

Les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs sont également autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de la zone sur laquelle elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (exemples : transformateurs, station d'épuration, antennes de télécommunication…).

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Les changements de destination* sont autorisés sous réserve que soient cumulativement réunies les conditions suivantes :

- les bâtiments* concernés soient identifiés sur le plan de zonage et répertoriés dans la liste des bâtis pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

- les bâtiments* concernés présentent un caractère patrimonial à préserver. Les bâtiments devront être antérieurs à 1943 et avoir perdu leur vocation agricole.

- ils soient soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévu à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime

- ils ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière et la qualité paysagère ou environnementale du site

- les conditions de desserte et la capacité des réseaux sont satisfaisantes

- le nombre de logements* nouveaux induits par le changement de destination* soit limité par bâtiment identifié au regard de la capacité de la zone concernée, sans pouvoir excéder la création de 2 logements supplémentaires par bâtiment* identifié. Un nombre supérieur de logements pourra être envisagé pour les surfaces existantes aménagées supérieures à 200 m^2, sans pouvoir excéder la création de 4 logements supplémentaires par bâtiment* identifié.

- sur une unité foncière* située au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions* respectent une distance de 12 mètres par rapport à la zone d'aléa fort.

- dans les zones exposées à des aléas, les changements de destination ne soient possibles que sous réserve de réduction de la vulnérabilité.

L'extension* des bâtiments* d'habitation et la construction* d'annexes*, sans création de nouveaux logements*, sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension* des bâtiments* d'habitation est limitée à **20 %** des surfaces de plancher* existantes, dans la limite de **50 m²** et de **30 m²** dans les communes littorales (Ondres et Tarnos).

La construction* d'annexes* d'habitation (garages, abris de jardins…), à l'exception de celles projetées sur les territoires des communes littorales (Ondres et Tarnos), est limitée à **40 m²** d'emprise au sol*, à condition qu'elles soient **situées à moins de 15 mètres** de la construction* existante*. Si plusieurs annexes* peuvent être construites, leur **emprise au sol* cumulée** ne peut excéder 40 m².
Dans les communes littorales (Ondres et Tarnos), la construction* d'annexes* est limitée à **30 m²** d'emprise au sol*, à condition qu'elles soient **situées à moins de 15 mètres** de la construction* existante*. Si plusieurs annexes* peuvent être construites, leur **emprise au sol* cumulée** ne peut excéder **30 m².**
Les piscines sont interdites en dehors des sièges d'exploitations.

Ces possibilités ne sont offertes **qu'une fois**, à compter de la date d'approbation du PLUi.
Les limites de surfaces pour l'extension* des bâtiments* d'habitation et la construction* d'annexes* ne concernent pas les logements correspondant aux sièges d'exploitation des agriculteurs.

Le nombre de logements* nouveaux induits par les travaux et aménagements au sein de constructions existantes à usage d'habitation sera limité au regard de la capacité de la zone concernée, sans pouvoir excéder la création de 2 logements par bâtiment.
Un nombre supérieur de logements pourra être envisagé pour les surfaces existantes aménagées supérieures à 200 m², sans pouvoir excéder la création de 4 logements supplémentaires par bâtiment* identifié.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Dans les communes littorales d'Ondres et de Tarnos aucun nouveau logement ne sera autorisé.

Les projets situés dans les coupures d'urbanisation* doivent être préservés de l'urbanisation pour éviter des continuités urbaines et ne doivent pas remettre en cause la fonction de coupure d'urbanisation* du secteur concerné ni porter atteinte à la qualité environnementale et paysagère du site.
Ils devront être réalisés dans les conditions énoncées au :
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES
2. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES
1.4 Loi Littoral
1.4.4 Coupures d'urbanisation (article L121-22 du Code de l'urbanisme) :*

Les projets situés dans une zone de contact avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou bien au sein même de cette zone devront être réalisés dans les conditions énoncées au :
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES
2. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES
E. GESTION DES RISQUES
1. Les risques majeurs naturels
a. Risques et aléas incendie de forêt

Tout projet concerné par un risque devra être réalisé dans le respect des conditions énoncées au *0.2.5 Gestion* des risques et pourra se voir refusé ou soumis à des prescriptions particulières au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité sociale :**

Non réglementé.

- **Mixité fonctionnelle :**

Non réglementé.

1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Volumétrie des constructions* :**

Les volumes seront **simples et compacts**, dans une logique de sobriété. La simplicité des volumes doit être appréciée au regard des caractéristiques des constructions* environnantes de sorte à assurer une cohérence et une harmonie (orientation des faîtages, nombre de pans de toits et de niveaux, traitement des façades et des accès…).

- **Emprise au sol* des constructions* :**

Non réglementé.

- **Hauteur* maximale des constructions* :**

12 mètres pour les constructions à vocation agricoles.
6 mètres pour les constructions d'habitation, bâtiment principal et annexes.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives* :**

Les constructions* et/ou les installations peuvent être implantées à une distance des limites séparatives* au moins égale à **la moitié de leur hauteur***. Cependant, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives*, la hauteur* des constructions* et/ou installations est limitée à 4,5 mètres.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 3. Chapitre 3 : Dispositions relatives au domaine routier

1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
1. Dispositions générales

- **Patrimoine bâti identifié :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
2. Éléments et secteurs du patrimoine bâti à protéger

- **Façades* des constructions* :**

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
3. Façades des constructions* existantes* et nouvelles*

- **Toitures des constructions* :**

Les toitures veilleront à **s'intégrer dans leur environnement** et à être en **harmonie** avec le traitement d'ensemble de la construction*.
Les **couvertures foncées sont interdites**, hors couverture photovoltaïque.
La **pente de toit** ne doit pas dépasser les **45°/100% d'inclinaison**.

- **Performances énergétiques et environnementales des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
*4. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

- **Clôtures* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
5. *Clôtures**

1.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
1. Dispositions générales

- **Préservation, maintien et remise en l'état des continuités écologiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
2. Continuités écologiques à préserver, maintenir et remettre en état au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
3. Éléments de patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- **Espaces libres* et plantations :**

Non réglementé.

- **Part minimale de surfaces éco-aménageables*:**

Non réglementé.

1.2.4 Stationnement

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 6. Chapitre 6 : Dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et non motorisés

1.2.5 Règles alternatives

Des hauteurs* et des implantations adaptées pourront être autorisées ou prescrites afin de :

- ne pas fermer des perspectives visuelles (vues proches et lointaines)
- s'harmoniser avec la hauteur* des constructions* avoisinantes
  - exemples *: alignement* sur la hauteur* du bâtiment* contigu, hauteur* intermédiaire entre deux bâtiments* de hauteur* différentes…*
- pour s'adosser à un bâtiment* existant, plus bas ou plus haut, ou sur le ou les terrain(s) contigu(s)

Des règles différenciées pourront être admises pour des **projets innovants ou artistiques** (par leur architecture, leur conception, leurs sources d'énergie ou les matériaux employés par exemple).

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

1.3 Équipements et réseaux

1.3.1 Desserte par les voies publiques* ou privées :

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées*

1.3.2 Desserte par les réseaux

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
2. Conditions de desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

TITRE V – DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX ZONES NATURELLES (ZONES N)

Chapitre 1 : Zones naturelles et forestières

1. N ; Nenr - Zones naturelles et forestières

La zone naturelle et forestière N correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :
1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière
3° Soit de leur caractère d'espaces naturels
4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

L'indice « enr » indique des secteurs au sein des zones naturelles et forestières dans lesquels la pose de panneaux photovoltaïques au sol et/ou sur l'eau est autorisée.

Les constructions* doivent respecter les **règles spécifiques à la zone**, énoncées ci-dessous, ainsi que les règles prévues au ***CHAPITRE 1 - Chapitre 1 : Dispositions et règles générales*** applicables à toutes les zones du *TITRE I - TITRE* I - DISPOSITIONS COMMUNES du présent règlement. Enfin les projets devront respecter les dispositions communes énoncées par les **chapitres 2 à 7** au sein de ce TITRE I **dès lors que** les règles spécifiques à la zone opèrent un renvoi vers celles-ci.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

1.1 Affectation des sols et destination* des constructions*

1.1.1 Usages, affectation des sols et nature d'activités autorisés

- **Destinations* et sous-destinations*:**

Destinations*	Sous-destinations*	Autorisé
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	x*
	1.2 Exploitation forestière	x*
2. Habitation	2.1 Logement*	
	2.2 Hébergement	
3. Commerce et activités de services	3.1 Artisanat et commerce de détail	x
	3.2 Restauration	
	3.3 Commerce de gros	
	3.4 Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	3.5 Cinéma	
	3.6 Hôtels	
	3.7 Autres hébergements touristiques	
4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	x*
	4.3 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	4.4 Salles d'art et de spectacles	
	4.5 Équipements sportifs	
	4.6 Lieux de culte	
	4.7 Autres équipements recevant du public	
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	
	5.2 Entrepôt	
	5.3 Bureau	
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	
	5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne	

*__autorisé sous conditions__ (cf. *2. Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés*)

- **Usages des sols :**

Sont **interdits** :

- les carrières*

- les remblaiements ou exhaussements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs agricoles d'irrigation-stockage des eaux, aux dispositifs de défense incendie extérieure. Aucun remblai n'est autorisé en zones soumises aux aléas inondations par débordements ou remontées de nappe.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- les affouillements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure

- les décharges*

- les dépôts de véhicules*

- les caravanes*

- les résidences démontables

- les résidences mobiles de loisirs* (R.M.L.)

- les habitations légères de loisirs* (H.L.L.)

- les parcs résidentiels de loisirs* (P.R.L.).

Les panneaux de productions d'énergie photovoltaïque posés au sol ou sur l'eau sont interdits hors **zone Nenr**.

1.1.2 Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés

Les constructions* et/ou installations ne doivent pas être **incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de la zone sur laquelle elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.**

Sont autorisées :

- **les constructions* et/ou installations destinées à l'exploitation agricole** dès lors qu'elles sont nécessaires à cette exploitation ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime.

- **les constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière de la zone sur laquelle elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (exemples : *transformateurs, station d'épuration, antennes de télécommunication*…).

Les changements de destination* sont autorisés sous réserve que soient cumulativement réunies les conditions suivantes :

- les bâtiments* concernés soient identifiés sur le plan de zonage et répertoriés dans la liste des bâtis pouvant faire l'objet d'un changement de destination*

- les bâtiments* concernés présentent un caractère patrimonial à préserver. Les bâtiments devront être antérieurs à 1943 et avoir perdu leur vocation agricole.

- ils soient soumis à l'avis conforme de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites

- ils ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière et la qualité paysagère ou environnementale du site

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- les conditions de desserte et la capacité des réseaux sont satisfaisantes

- le nombre de logements* nouveaux induits par le changement de destination* soit limité par bâtiment identifié au regard de la capacité de la zone concernée, sans pouvoir excéder la création de 2 logements supplémentaires par bâtiment* identifié. Un nombre supérieur de logements pourra être envisagé pour les surfaces existantes aménagées supérieures à 200 m^2, sans pouvoir excéder la création de 4 logements supplémentaires par bâtiment* identifié.

- sur une unité foncière* située au sein même de la zone d'aléa fort incendie de forêt, les constructions* respectent une distance de 12 mètres par rapport à la zone d'aléa fort.

- dans les zones exposées à des aléas, les changements de destination ne soient possibles que sous réserve de réduction de la vulnérabilité.

L'extension* des bâtiments* d'habitation et la construction* d'annexes*, sans création de nouveaux logements*, sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension* des bâtiments* d'habitation est limitée à **20 %** des surfaces de plancher* existantes, dans la limite de **50 m²** et de **30 m²** dans les communes littorales (Ondres et Tarnos).

La construction* d'annexes* d'habitation (garages, abris de jardins…), à l'exception de celles projetées sur les territoires des communes littorales (Ondres et Tarnos), est limitée à **40 m²** d'emprise au sol*, à condition qu'elles soient **situées à moins de 15 mètres** de la construction* existante*. Si plusieurs annexes* peuvent être construites, leur **emprise au sol* cumulée** ne peut excéder 40 m².
Dans les communes littorales (Ondres et Tarnos), la construction* d'annexes* est limitée à **30 m²** d'emprise au sol*, à condition qu'elles soient **situées à moins de 15 mètres** de la construction* existante*. Si plusieurs annexes* peuvent être construites, leur **emprise au sol* cumulée** ne peut excéder **30 m².**

Les piscines sont interdites en dehors des sièges d'exploitations dans la commune de Tarnos.

Ces possibilités ne sont offertes **qu'une fois**, à compter de la date d'approbation du PLUi.
Les limites de surfaces pour l'extension* des bâtiments* d'habitation et la construction* d'annexes* ne concernent pas les logements correspondant aux sièges d'exploitation des agriculteurs.

Le nombre de logements* nouveaux induits par les travaux et aménagements au sein de constructions existantes à usage d'habitation sera limité au regard de la capacité de la zone concernée, sans pouvoir excéder la création de 2 logements par bâtiment.
Un nombre supérieur de logements pourra être envisagé pour les surfaces existantes aménagées supérieures à 200 m2, sans pouvoir excéder la création de 4 logements supplémentaires par bâtiment* identifié.
Dans les communes littorales d'Ondres et de Tarnos aucun nouveau logement ne sera autorisé.

Les projets situés dans les coupures d'urbanisation* doivent être préservées de l'urbanisation pour éviter des continuités urbaines et ne doivent pas remettre en cause la fonction de coupure d'urbanisation* du secteur concerné, ni porter atteinte à la qualité environnementale et paysagère du site.
Ils devront être réalisés dans les conditions énoncées au :
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES
2. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES
1.4 Loi Littoral
1.4.4 Coupures d'urbanisation (article L121-22 du Code de l'urbanisme) :*

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Les projets situés dans une zone de contact avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou bien au sein même de cette zone devront être réalisés dans les conditions énoncées au :

TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES
2. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES
E. GESTION DES RISQUES
1. Les risques majeurs naturels
a. Risques et aléas incendie de forêt

Tout projet concerné par un risque devra être réalisé dans le respect des conditions énoncées au *0.2.5 Gestion* des risques et pourra se voir refusé ou soumis à des prescriptions particulières au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité sociale :**

Non réglementé.

- **Mixité fonctionnelle :**

Non réglementé.

1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

- **Volumétrie des constructions* :**

Les volumes seront **simples et compacts**, dans une logique de sobriété. La simplicité des volumes doit être appréciée au regard des caractéristiques des constructions* environnantes de sorte à assurer une cohérence et une harmonie (orientation des faîtages, nombre de pans de toits et de niveaux, traitement des façades et des accès…).

- **Emprise au sol* des constructions* :**

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Hauteur* maximale des constructions* :**

6 mètres pour les bâtiments d'habitation et leurs Annexes, ou à la hauteur de la construction existante en cas d'extension.
Non réglementé pour les autres destinations.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives* :**

Les constructions* et/ou les installations peuvent être implantées à une distance des limites séparatives* au moins égale à **la moitié de leur hauteur***. Cependant, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives*, la hauteur* des constructions* et/ou installations est limitée à 4,5 mètres.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 3. Chapitre 3 : Dispositions relatives au domaine routier

1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
1. Dispositions générales

- **Patrimoine bâti identifié :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
2. Éléments et secteurs du patrimoine bâti à protéger

- **Façades* des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
3. Façades des constructions* existantes* et nouvelles*

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Toitures des constructions* :**

Les toitures veilleront à **s'intégrer dans leur environnement** et à être en **harmonie** avec le traitement d'ensemble de la construction*.
Les **couvertures foncées sont interdites**, hors couverture photovoltaïque.
La **pente de toit** ne doit pas dépasser les 45°/100% d'inclinaison.

- **Performances énergétiques et environnementales des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
*4. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

- **Clôtures* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
5. *Clôtures**

1.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
1. Dispositions générales

- **Préservation, maintien et remise en l'état des continuités écologiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
2. Continuités écologiques à préserver, maintenir et remettre en état au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
3. Éléments de patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- **Espaces libres* et plantations :**

Non réglementé.

- **Part minimale de surfaces éco-aménageables*:**

Non réglementé.

1.2.4 Stationnement

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 6. Chapitre 6 : Dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et non motorisés

1.2.5 Règles alternatives

Des hauteurs* et des implantations adaptées pourront être autorisées ou prescrites afin de :

- préserver les vues proches et lointaines constituant des éléments de patrimoine commun (vues d'intérêt collectif sur un élément bâti ou paysager remarquable)

  Cette règle ne s'applique pas sur Ondres.

- s'harmoniser avec la hauteur* des constructions* avoisinantes

  - exemples *: alignement* sur la hauteur* du bâtiment* contigu, hauteur* intermédiaire entre deux bâtiments* de hauteur* différentes…*

- pour s'adosser à un bâtiment* existant, plus bas ou plus haut, ou sur le ou les terrain(s) contigu(s)

Des règles différenciées pourront être admises pour des **projets innovants ou artistiques** (par leur architecture, leur conception, leurs sources d'énergie ou les matériaux employés par exemple).

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

1.3 Équipements et réseaux

1.3.1 Desserte par les voies publiques* ou privées :

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées*

1.3.2 Desserte par les réseaux

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
2. CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Chapitre 2 : Zones naturelles et forestières à vocation touristique

1. Nt ; Nth - ZONE NATURELLE ET FORESTIERE À VOCATION TOURISTIQUE

Cette zone naturelle et forestière a vocation à accueillir des activités de loisirs et animations touristiques.

L'indice « h » indique la possibilité d'accueillir la sous-destination* « Hôtels » et « Autres hébergements touristiques ».

Les constructions* doivent respecter les **règles spécifiques à la zone**, énoncées ci-dessous, ainsi que les règles prévues au ***CHAPITRE 1 - Chapitre 1 : Dispositions et règles générales*** applicables à toutes les zones du *TITRE I - TITRE* I - DISPOSITIONS COMMUNES du présent règlement. Enfin les projets devront respecter les dispositions communes énoncées par les **chapitres 2 à 7** au sein de ce TITRE I **dès lors que** les règles spécifiques à la zone opèrent un renvoi vers celles-ci.

1.1 Affectation des sols et destination* des constructions*

1.1.1 Usages, affectation des sols et nature d'activités autorisés

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Destinations* et sous-destinations*:**

Destinations*	Sous-destinations*	Autorisé
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	
	1.2 Exploitation forestière	
2. Habitation	2.1 Logement*	
	2.2 Hébergement	
3. Commerce et activités de services	3.1 Artisanat et commerce de détail	
	3.2 Restauration	x*
	3.3 Commerce de gros	
	3.4 Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x*
	3.5 Cinéma	
	3.6 Hôtels	x*
	3.7 Autres hébergements touristiques	x*
4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	4.3 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	4.4 Salles d'art et de spectacles	x*
	4.5 Équipements sportifs	
	4.6 Lieux de culte	
	4.7 Autres équipements recevant du public	x*
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	
	5.2 Entrepôt	
	5.3 Bureau	
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	
	5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne	

*__autorisé sous conditions__ (cf. *2. Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés*)

- **Usages des sols :**

Sont **interdits** :

- les carrières*

- les remblaiements ou exhaussements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure. Aucun remblai n'est autorisé en zones soumises aux aléas inondations par débordements ou remontées de nappe.

- les affouillements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure

- les panneaux de productions d'énergie photovoltaïque posés au sol ou sur l'eau

- les décharges*

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- les dépôts de véhicules*.

- les parcs résidentiels de loisirs* (P.R.L.).

1.1.2 Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés

Les sous-destination* « **Restauration** » et « **Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » sont autorisées seulement pour les constructions* et/ou installations créant des **surfaces de vente* inférieures à 300 m²**.

Les sous-destinations* **« Hôtels » et « Autres hébergements touristiques »** sont autorisées uniquement en **zone Nth.**

Les projets situés dans une zone de contact avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou bien au sein même de cette zone devront être réalisés dans les conditions énoncées au :
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES
2. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES
E. GESTION DES RISQUES
1. Les risques majeurs naturels
a. Risques et aléas incendie de forêt

Tout projet concerné par un risque devra être réalisé dans le respect des conditions énoncées au *0.2.5 Gestion* des risques et pourra se voir refusé ou soumis à des prescriptions particulières au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité sociale :**

Non réglementé.

- **Mixité fonctionnelle :**

Non réglementé.

1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

- **Volumétrie des constructions* :**

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Les volumes seront **simples et compacts**, dans une logique de sobriété. La simplicité des volumes doit être appréciée au regard des caractéristiques des constructions* environnantes de sorte à assurer une cohérence et une harmonie (orientation des faîtages, nombre de pans de toits et de niveaux, traitement des façades et des accès…).

- **Emprise au sol* des constructions* :**

L'emprise au sol* maximale des constructions* et/ou installations est limitée à **30%** de la superficie totale de l'unité foncière* de la zone concernée.

- **Hauteur* maximale des constructions* :**

12 mètres

- **Implantation par rapport aux limites séparatives* :**

Les constructions* et/ou les installations peuvent être implantées à une distance des limites séparatives* au moins égale à **la moitié de leur hauteur***. Cependant, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives*, la hauteur* des constructions* et/ou installations est limitée à 4,5 mètres.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 3. Chapitre 3 : Dispositions relatives au domaine routier

1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
1. Dispositions générales

- **Patrimoine bâti identifié :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
2. Éléments et secteurs du patrimoine bâti à protéger

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Façades* des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
3. Façades des constructions* existantes* et nouvelles*

- **Toitures des constructions* :**

Les toitures veilleront à **s'intégrer dans leur environnement** et à être en **harmonie** avec le traitement d'ensemble de la construction*.
Les **couvertures foncées sont interdites**, hors couverture photovoltaïque.
La **pente de toit** ne doit pas dépasser les 45°/100% d'inclinaison.

- **Performances énergétiques et environnementales des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
*4. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

- **Clôtures* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
5. *Clôtures**

1.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
1. Dispositions générales

- **Préservation, maintien et remise en l'état des continuités écologiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2. Continuités écologiques à préserver, maintenir et remettre en état au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- **Patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
3. Éléments de patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- **Espaces libres* et plantations :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
4. Espaces libres et plantations*

- **Part minimale de surfaces éco-aménageables*:**

Non réglementé.

1.2.4 Stationnement

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 6. Chapitre 6 : Dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et non motorisés

1.2.5 Règles alternatives

Des hauteurs* et des implantations adaptées pourront être autorisées ou prescrites afin de :

- ne pas fermer des perspectives visuelles (vues proches et lointaines)
- s'harmoniser avec la hauteur* des constructions* avoisinantes
    - exemples *: alignement* sur la hauteur* du bâtiment* contigu, hauteur* intermédiaire entre deux bâtiments* de hauteurs* différentes…*
- pour s'adosser à un bâtiment* existant, plus bas ou plus haut, ou sur le ou les terrain(s) contigu(s)

Des règles différenciées pourront être admises pour des **projets innovants ou artistiques** (par leur architecture, leur conception, leurs sources d'énergie ou les matériaux employés, par exemple).

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

1.3 Équipements et réseaux

1.3.1 Desserte par les voies publiques* ou privées :

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées*

1.3.2 Desserte par les réseaux

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
2. Conditions de desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2. Ncc ; Ncct - Zone naturelle et forestière à vocation d'activités de camping et de loisirs

Cette zone naturelle et forestière a vocation à accueillir l'aménagement de terrains de camping.

L'indice « t » indique la possibilité de créer des parcs de loisirs accueillant du public.

Les constructions* doivent respecter les **règles spécifiques à la zone**, énoncées ci-dessous, ainsi que les règles prévues au ***CHAPITRE 1 - Chapitre 1 : Dispositions et règles générales*** applicables à toutes les zones du ***TITRE I - TITRE*** I - DISPOSITIONS COMMUNES du présent règlement. Enfin les projets devront respecter les dispositions communes énoncées par les **chapitres 2 à 7** au sein de ce ***TITRE I*** **dès lors que** les règles spécifiques à la zone opèrent un renvoi vers celles-ci.

2.1 Affectation des sols et destination* des constructions*

2.1.1 Usages, affectation des sols et nature d'activités autorisés

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Destinations* et sous-destinations*:**

Destinations*	Sous-destinations*	Autorisé
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	
	1.2 Exploitation forestière	
2. Habitation	2.1 Logement*	x*
	2.2 Hébergement	
3. Commerce et activités de services	3.1 Artisanat et commerce de détail	
	3.2 Restauration	
	3.3 Commerce de gros	
	3.4 Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	3.5 Cinéma	x
	3.6 Hôtels	
	3.7 Autres hébergements touristiques	x*
4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	
	4.3 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	4.4 Salles d'art et de spectacles	
	4.5 Équipements sportifs	
	4.6 Lieux de culte	
	4.7 Autres équipements recevant du public	x*
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	
	5.2 Entrepôt	
	5.3 Bureau	
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	
	5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne	

*__autorisé sous conditions__ (cf. *2. Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés*)

- **Usages des sols :**

L'aménagement de terrains de camping y est autorisé, sous conditions (cf. *2. Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés).*
En zone Ncc sont interdits les parcs de loisirs accueillant du public. Ces derniers sont cependant autorisés au sein du secteur indicé « t » (zone Ncct).

Sont **interdits** :

- les carrières*
- les remblaiements ou exhaussements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure. Aucun remblai n'est autorisé en zones soumises aux aléas inondations par débordements ou remontées de nappe.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- les affouillements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure

- les panneaux de productions d'énergie photovoltaïque posés au sol ou sur l'eau

- les décharges*

- les dépôts de véhicules*.

2.1.2 Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés

Sont autorisées en Ncc et Ncct :

- les constructions*, installations et travaux de toute nature dès lors qu'ils sont **en lien** avec l'exploitation d'hébergements touristiques, d'un terrain de camping ou de caravanage et **compatibles** avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage

Sont autorisés en Ncc seulement :
- les constructions* et/ou installations **destinées au logement*** pour les **seules** personnes dont la **présence permanente est nécessaire** pour assurer le bon fonctionnement de l'établissement (le gardiennage du site par exemple), à condition qu'il ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher* par site.

Sont autorisées en Ncct seulement :

- les constructions*, installations et travaux de toute nature dès lors qu'ils sont **en lien** avec l'exploitation d'un parc de loisirs et **compatibles** avec la sécurité, la tranquillité, ou la bonne tenue du voisinage

Sont interdites en Ncc et Ncct les extensions de plus de 10% de la surface de vente existante.

Les projets situés dans une zone de contact avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou bien au sein même de cette zone devront être réalisés dans les conditions énoncées au :
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES
2. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES
E. GESTION DES RISQUES
1. Les risques majeurs naturels
a. Risques et aléas incendie de forêt

Tout projet concerné par un risque devra être réalisé dans le respect des conditions énoncées au *0.2.5 Gestion* des risques et pourra se voir refusé ou soumis à des prescriptions particulières au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

2.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité sociale :**

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Mixité fonctionnelle :**

Non réglementé.

2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

- **Volumétrie des constructions* :**

Les volumes seront **simples et compacts**, dans une logique de sobriété. La simplicité des volumes doit être appréciée au regard des caractéristiques des constructions* environnantes de sorte à assurer une cohérence et une harmonie (orientation des faîtages, nombre de pans de toits et de niveaux, traitement des façades et des accès…).

- **Emprise au sol* des constructions* :**

L'emprise au sol* maximale des constructions* et/ou installations est limitée à
20% de la superficie totale de l'unité foncière* de la zone concernée en Ncc
10% de la superficie totale de l'unité foncière* de la zone concernée en Ncct

- **Hauteur* maximale des constructions* :**

La hauteur* maximale des constructions* est limitée à 6 mètres.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives* :**

Les constructions* et/ou les installations peuvent être implantées à une distance des limites séparatives* au moins égale à **la moitié de leur hauteur***. Cependant, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives*, la hauteur* des constructions* et/ou installations est limitée à 4,5 mètres.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 3. Chapitre 3 : Dispositions relatives au domaine routier

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
1. Dispositions générales

- **Patrimoine bâti identifié :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
2. Éléments et secteurs du patrimoine bâti à protéger

- **Façades* des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
3. Façades des constructions* existantes* et nouvelles*

- **Toitures des constructions* :**

Les toitures veilleront à **s'intégrer dans leur environnement** et à être en **harmonie** avec le traitement d'ensemble de la construction*.
Les **couvertures foncées sont interdites**, hors couverture photovoltaïque.

- **Performances énergétiques et environnementales des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
*4. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

- **Clôtures* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
5.*Clôtures**

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
1. Dispositions générales

- **Préservation, maintien et remise en l'état des continuités écologiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
2. Continuités écologiques à préserver, maintenir et remettre en état au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- **Patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
3. Éléments de patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- **Espaces libres* et plantations :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
4. Espaces libres et plantations*

- **Part minimale de surfaces éco-aménageables*:**

Non réglementé.

2.2.4 Stationnement

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 6. Chapitre 6 : Dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et non motorisés

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2.2.5 Règles alternatives

Des hauteurs* et des implantations adaptées pourront être autorisées ou prescrites afin de :

- préserver les vues proches et lointaines constituant des éléments de patrimoine commun (vues d'intérêt collectif sur un élément bâti ou paysager remarquable)

  Cette règle ne s'applique pas sur Ondres.

- s'harmoniser avec la hauteur* des constructions* avoisinantes

  - exemples *: alignement* sur la hauteur* du bâtiment* contigu, hauteur* intermédiaire entre deux bâtiments* de hauteurs* différentes…*

- pour s'adosser à un bâtiment* existant, plus bas ou plus haut, ou sur le ou les terrain(s) contigu(s)

Des règles différenciées pourront être admises pour des **projets innovants ou artistiques** (par leur architecture, leur conception, leurs sources d'énergie ou les matériaux employés, par exemple).

2.3 Équipements et réseaux

2.3.1 Desserte par les voies publiques* ou privées

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées*

2.3.2 Desserte par les réseaux

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
2. Conditions de desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

3. Npp - ZONE NATURELLE ET FORESTIERE CONCERNÉE PAR LE PLAN-PLAGE

Cette zone naturelle et forestière a vocation à accueillir les constructions, infrastructures et aménagements liés à la fréquentation des plages (stationnements, services, sécurité…) réalisés dans le cadre de Plan plage.

Les constructions* doivent respecter les **règles spécifiques à la zone**, énoncées ci-dessous, ainsi que les règles prévues au ***CHAPITRE 1 - Chapitre 1 : Dispositions et règles générales*** applicables à toutes les zones du ***TITRE I - TITRE*** I - DISPOSITIONS COMMUNES du présent règlement. Enfin les projets devront respecter les dispositions communes énoncées par les ***CHAPITRES 2 à 7*** au sein de ce ***TITRE I*** **dès lors que** les règles spécifiques à la zone opèrent un renvoi vers celles-ci.

3.1 Affectation des sols et destination* des constructions*

3.1.1 Usages, affectation des sols et nature d'activités autorisés

- **Destinations* et sous-destinations*:**

Destinations*	Sous-destinations*	Autorisé
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	
	1.2 Exploitation forestière	
2. Habitation	2.1 Logement*	
	2.2 Hébergement	
3. Commerce et activités de services	3.1 Artisanat et commerce de détail	x*
	3.2 Restauration	x*
	3.3 Commerce de gros	
	3.4 Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x*
	3.5 Cinéma	
	3.6 Hôtels	
	3.7 Autres hébergements touristiques	
4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x*
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	x
	4.3 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	4.4 Salles d'art et de spectacles	
	4.5 Équipements sportifs	
	4.6 Lieux de culte	
	4.7 Autres équipements recevant du public	
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	
	5.2 Entrepôt	
	5.3 Bureau	
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	
	5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne	

***autorisé sous conditions** (cf. *2. Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés*)

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Usages des sols :**

Sont **interdits** :

- les carrières*
- les remblaiements ou exhaussements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure. Aucun remblai n'est autorisé en zones soumises aux aléas inondations par débordements ou remontées de nappe.
- les affouillements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure
- les panneaux de productions d'énergie photovoltaïque posés au sol ou sur l'eau
- les décharges*
- les dépôts de véhicules*.

3.1.2 Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés

Les **constructions* nouvelles sont interdites** hormis les **constructions* ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.**

Sont admis
- Les constructions légères et les aménagements liés à la fréquentation de la plage.
- Les équipements liés à la fréquentation des plages (postes de secours), rampes, héliport.
- Les constructions, installations et aménagements démontables liées à l'accueil des animations touristiques ou destinés à l'activité commerciale de proximité des plages.

L'extension* des constructions* existante est autorisée, mais dans une limite de 30% des surfaces de plancher existantes sous pouvoir dépasser 30 m^2. Cette possibilité n'est offerte qu'une fois, à compter de la date d'approbation du PLUi.

Sont interdites les implantations de plus de 300 m² de surface de vente et les extensions de plus de 10 % de la surface de vente existante.

A Ondres, les aménagements ayant été réalisés dans le cadre du Plan plage, aucune extension ni sur élévation n'est autorisée.

Tous les aménagements et toutes les constructions devront veiller à préserver le caractère naturel du site.

Les projets situés dans une zone de contact avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou bien au sein même de cette zone devront être réalisés dans les conditions énoncées au :
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES
2. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES
E. GESTION DES RISQUES
1. Les risques majeurs naturels
a. Risques et aléas incendie de forêt

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Tout projet concerné par un risque devra être réalisé dans le respect des conditions énoncées au *0.2.5 Gestion* des risques et pourra se voir refusé ou soumis à des prescriptions particulières au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

3.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité sociale :**

Non réglementé.

- **Mixité fonctionnelle :**

Non réglementé.

3.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

- **a. Volumétrie des constructions* :**

Les volumes seront **simples et compacts**, dans une logique de sobriété. La simplicité des volumes doit être appréciée au regard des caractéristiques des constructions* environnantes de sorte à assurer une cohérence et une harmonie (orientation des faîtages, nombre de pans de toits et de niveaux, traitement des façades et des accès…).
Les toitures-terrasses sont autorisées.

- **Emprise au sol* des constructions* :**

Non réglementé.

- **Hauteur* maximale des constructions* :**

La hauteur* maximale des extensions* des constructions* existantes* est limitée à la hauteur* de la construction* existante.
La transformation d'un toit-pente en toit-terrasse est autorisé.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives* :**

Les constructions* et/ou les installations peuvent être implantées à une distance des limites séparatives* au moins égale à **la moitié de leur hauteur***. Cependant, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives*, la hauteur* des constructions* et/ou installations est limitée à 4,5 mètres.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 3. Chapitre 3 : Dispositions relatives au domaine routier

3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
1. Dispositions générales

- **Patrimoine bâti identifié :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
2. Éléments et secteurs du patrimoine bâti à protéger

- **Façades* des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
3. Façades des constructions* existantes* et nouvelles*

- **Toitures des constructions* :**

Les toitures veilleront à **s'intégrer dans leur environnement** et à être en **harmonie** avec le traitement d'ensemble de la construction*.
Les **couvertures foncées sont interdites**, hors couverture photovoltaïque.
La **pente de toit** ne doit pas dépasser les 45°/100% d'inclinaison.
Les toitures-terrasses sont autorisées.

- **Performances énergétiques et environnementales des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
*4. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Clôtures* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
5. *Clôtures**

3.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
1. Dispositions générales

- **Préservation, maintien et remise en l'état des continuités écologiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
2. Continuités écologiques à préserver, maintenir et remettre en état au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- **Patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
Éléments de patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- **Espaces libres* et plantations :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
4. Espaces libres et plantations*

- **Part minimale de surfaces éco-aménageables*:**

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

3.2.4 Stationnement

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 6. Chapitre 6 : Dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et non motorisés

3.2.5 Règles alternatives

Des hauteurs* et des implantations adaptées pourront être autorisées ou prescrites afin de :

- ne pas fermer des perspectives visuelles (vues proches et lointaines)
- s'harmoniser avec la hauteur* des constructions* avoisinantes
    - exemples *: alignement* sur la hauteur* du bâtiment* contigu, hauteur* intermédiaire entre deux bâtiments* de hauteurs* différentes…*
- pour s'adosser à un bâtiment* existant, plus bas ou plus haut, ou sur le ou les terrain(s) contigu(s)

Des règles différenciées pourront être admises pour des **projets innovants ou artistiques** (par leur architecture, leur conception, leurs sources d'énergie ou les matériaux employés, par exemple).

3.3 Équipements et réseaux

3.3.1 Desserte par les voies publiques* ou privées

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées*

3.3.2 Desserte par les réseaux

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
2. Conditions de desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Chapitre 3 : Zone naturelle à vocation d'activités économiques

1. Né - Zone naturelle à vocation d'activités économiques isolées

Cette zone naturelle et forestière à vocation économique mixte est caractérisée par :

- des bâtiments* diffus isolés de l'urbanisation
- des activités économiques au développement limité
- la prépondérance du caractère naturel de la zone.

Ces secteurs de petites tailles et isolés sont destinés à accueillir des activités économiques mixtes qui ne sont pas en mesure d'être accueillies dans les zones urbaines mixtes au regard des nuisances induites par leurs activités sur les zones résidentielles.

Les constructions* doivent respecter les **règles spécifiques à la zone**, énoncées ci-dessous, ainsi que les règles prévues au ***CHAPITRE 1 - Chapitre 1 : Dispositions et règles générales*** applicables à toutes les zones du *TITRE I - TITRE* I - DISPOSITIONS COMMUNES du présent règlement. Enfin les projets devront respecter les dispositions communes énoncées par les **chapitres 2 à 7** au sein de ce TITRE I **dès lors que** les règles spécifiques à la zone opèrent un renvoi vers celles-ci.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

1.1 Affectation des sols et destination* des constructions*

1.1.1 Usages, affectation des sols et nature d'activités

- **Destinations* et sous-destinations*:**

Destinations*	Sous-destinations*	Autorisé
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	
	1.2 Exploitation forestière	
2. Habitation	2.1 Logement*	
	2.2 Hébergement	x*
3. Commerce et activités de services	3.1 Artisanat et commerce de détail	x*
	3.2 Restauration	x*
	3.3 Commerce de gros	x*
	3.4 Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	3.5 Cinéma	x*
	3.6 Hôtels	x*
	3.7 Autres hébergements touristiques	
4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	x*
	4.3 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	4.4 Salles d'art et de spectacles	
	4.5 Équipements sportifs	
	4.6 Lieux de culte	
	4.7 Autres équipements recevant du public	
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	x*
	5.2 Entrepôt	x*
	5.3 Bureau	
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	
	5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne	

***autorisé sous conditions** (cf. *2. Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés*)

- **Usages des sols :**

Sont **interdits** :

- les carrières*

- les remblaiements ou exhaussements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure. Aucun remblai n'est autorisé en zones soumises aux aléas inondations par débordements ou remontées de nappe.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- les affouillements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure

- les panneaux de productions d'énergie photovoltaïque posés au sol ou sur l'eau

- les décharges*

- les dépôts de véhicules*

- les caravanes*

- les résidences démontables

- les résidences mobiles de loisirs* (R.M.L.)

- les habitations légères de loisirs* (H.L.L.)

- les parcs résidentiels de loisirs* (P.R.L.).

1.1.2 Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés

Seules les extensions des surfaces existantes sont autorisées pour les destinations ci-dessous :

La **sous-destination* restauration** : l'extension* **est autorisée dans la limite de 10 % des emprises au sol** pour une surface de vente maximale de 300 m^2. Cette possibilité n'est offerte qu'une fois, à compter de la date d'approbation du PLUi.

La **sous-destination* artisanat et commerce de détail** est autorisée, sans surface de vente, dès lors que ces activités **ne sont pas en mesure d'être accueillies dans les zones urbaines mixtes** au regard des nuisances induites par celles-ci sur les zones résidentielles. L'extension* **est autorisée dans la limite de 30 % des emprises au sol existantes**. Cette possibilité n'est offerte qu'une fois, à compter de la date d'approbation du PLUi.

La sous-destination* « Hôtels » : l'extension* **est autorisée dans la limite de 10 % des emprises au sol** pour une surface de vente maximale de 300 m^2. Cette possibilité n'est offerte qu'une fois, à compter de la date d'approbation du PLUi.

Les nouvelles constructions sont autorisées pour la **sous-destination « Hébergement »** exclusivement sur le site de Baudonne à Tarnos pour répondre à des besoins d'hébergements temporaires limités dans le temps et en lien avec les activités développées sur le site.

Les projets situés dans une zone de contact avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou bien au sein même de cette zone devront être réalisés dans les conditions énoncées au :
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES
2. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES
E. GESTION DES RISQUES
1. Les risques majeurs naturels
a. Risques et aléas incendie de forêt

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Tout projet concerné par un risque devra être réalisé dans le respect des conditions énoncées au *0.2.5 Gestion* des risques et pourra se voir refusé ou soumis à des prescriptions particulières au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.1.3 Mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité sociale :**

Non réglementé.

- **Mixité fonctionnelle :**

Non réglementé.

1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

- **Volumétrie des constructions* :**

Les volumes seront **simples et compacts**, dans une logique de sobriété. La simplicité des volumes doit être appréciée au regard des caractéristiques des constructions* environnantes de sorte à assurer une cohérence et une harmonie (orientation des faîtages, nombre de pans de toits et de niveaux, traitement des façades et des accès…).

- **Emprise au sol* des constructions* :**

Non réglementé.

- **Hauteur* maximale des constructions* :**

La hauteur* maximale autorisée est limitée à celle du bâti principal existant.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Dans le cas où elles sont réalisées sur un terrain **limitrophe d'une zone destinée à l'habitation,** les constructions* et/ou les installations doivent être **implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur***. Cependant, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives*, la hauteur* des constructions* et/ou installations est limitée à 4,5 mètres.

Dans les autres cas : non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 3. Chapitre 3 : Dispositions relatives au domaine routier

1.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales**

Cf.
TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
1. Dispositions générales

- **Patrimoine bâti identifié :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
2. Éléments et secteurs du patrimoine bâti à protéger

- **Façades* des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
3. Façades des constructions* existantes* et nouvelles*

- **Toitures des constructions* :**

Les toitures veilleront à **s'intégrer dans leur environnement** et à être en **harmonie** avec le traitement d'ensemble de la construction*.
Les **couvertures foncées sont interdites** hormis les couvertures photovoltaïques

- **Performances énergétiques et environnementales des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
*4. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Clôtures* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
5.*Clôtures**

1.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*
1. Dispositions générales

- **Préservation, maintien et remise en l'état des continuités écologiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
2. Continuités écologiques à préserver, maintenir et remettre en état au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- **Patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
3. Éléments de patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- **Espaces libres* et plantations :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
4. Espaces libres et plantations*

- **Part minimale de surfaces éco-aménageables*:**

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

1.2.4 Stationnement

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 6. Chapitre 6 : Dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et non motorisés

1.2.5 Règles alternatives

Des hauteurs* et des implantations adaptées pourront être autorisées ou prescrites afin de :

- préserver les vues proches et lointaines constituant des éléments de patrimoine commun (vues d'intérêt collectif sur un élément bâti ou paysager remarquable)

  Cette règle ne s'applique pas sur Ondres.

- s'harmoniser avec la hauteur* des constructions* avoisinantes

  - exemples *: alignement* sur la hauteur* du bâtiment* contigu, hauteur* intermédiaire entre deux bâtiments* de hauteur* différentes…*

- pour s'adosser à un bâtiment* existant, plus bas ou plus haut, ou sur le ou les terrain(s) contigu(s)

Des règles différenciées pourront être admises pour des **projets innovants ou artistiques** (par leur architecture, leur conception, leurs sources d'énergie ou les matériaux employés par exemple).

1.3 Équipements et réseaux

1.3.1 Desserte par les voies publiques* ou privées

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées*

1.3.2 Desserte par les réseaux

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
2. Conditions de desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Chapitre 4 : Zones naturelles à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics

1. Nsep - Zone naturelle à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics

Cette zone urbaine a vocation à accueillir des projets de constructions*/installations d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les constructions* doivent respecter les **règles spécifiques à la zone**, énoncées ci-dessous, ainsi que les règles prévues au ***CHAPITRE 1 - Chapitre 1 : Dispositions et règles générales*** applicables à toutes les zones du *TITRE I - TITRE* I - DISPOSITIONS COMMUNES du présent règlement. Enfin les projets devront respecter les dispositions communes énoncées par les **chapitres 2 à 7** au sein de ce TITRE I **dès lors que** les règles spécifiques à la zone opèrent un renvoi vers celles-ci.

1.1 Affectation des sols et destination* des constructions*

1.1.4 Usages, affectation des sols et nature d'activités autorisés :

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Destinations* et sous-destinations*:**

Destinations*	Sous-destinations*	Autorisé
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	
	1.2 Exploitation forestière	
2. Habitation	2.1 Logement*	x*
	2.2 Hébergement	
3. Commerce et activités de services	3.1 Artisanat et commerce de détail	x*
	3.2 Restauration	x*
	3.3 Commerce de gros	
	3.4 Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	3.5 Cinéma	
	3.6 Hôtels	
	3.7 Autres hébergements touristiques	
4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	x
	4.3 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x
	4.4 Salles d'art et de spectacles	x
	4.5 Équipements sportifs	x
	4.6 Lieux de culte	x
	4.7 Autres équipements recevant du public	x
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	
	5.2 Entrepôt	
	5.3 Bureau	
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	
	5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne	

***autorisé sous conditions** (cf. *2. Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés*)

- **Usages des sols :**

Sont **interdits** :

- les carrières*
- les remblaiements ou exhaussements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure. Aucun remblai n'est autorisé en zones soumises aux aléas inondations par débordements ou remontées de nappe.
- les affouillements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure
- les dépôts de véhicules*
- les caravanes*
- les résidences démontables
- les résidences mobiles de loisirs* (R.M.L.)

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- les habitations légères de loisirs* (H.L.L.)
- les parcs résidentiels de loisirs* (P.R.L.).

1.1.5 Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés

Les constructions* et/ou installations **destinées au logement*** sont autorisées pour les **seules** personnes dont la **présence permanente est nécessaire** pour assurer le bon fonctionnement des sites concernés (le gardiennage du site, par exemple), à condition qu'il ne dépasse pas 100 m² de surface de plancher* par site.

Les sous-destination* « **Artisanat et commerce de détail** » et « **Restauration** » sont autorisées seulement pour les constructions* et/ou installations créant des **surfaces de vente* inférieures à 300 m²**.

Les projets situés dans une zone de contact avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou bien au sein même de cette zone devront être réalisés dans les conditions énoncées au :
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES
2. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES
E. GESTION DES RISQUES
1. Les risques majeurs naturels
a. Risques et aléas incendie de forêt

Tout projet concerné par un risque devra être réalisé dans le respect des conditions énoncées au *0.2.5 Gestion* des risques et pourra se voir refusé ou soumis à des prescriptions particulières au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

1.1.6 Mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité sociale :**

Non réglementé.

- **Mixité fonctionnelle :**

Non réglementé.

1.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.3.1 Volumétrie et implantation des constructions*

- **Volumétrie des constructions* :**

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Emprise au sol* des constructions* :**

Non réglementé.

- **Hauteur* maximale des constructions* :**

Non réglementée.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives* :**

Dans le cas où elles sont réalisées sur un terrain **limitrophe d'une zone destinée à l'habitation,** les constructions* et/ou les installations doivent être **implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur***. Cependant, dans la **bande de 3 mètres** à compter des limites séparatives*, la **hauteur*** des constructions* et/ou installations est **limitée à 4,5 mètres**.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 3. Chapitre 3 : Dispositions relatives au domaine routier

2.3.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
1. Dispositions générales

- **Patrimoine bâti identifié :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE Éléments et secteurs du patrimoine bâti à protéger

- **Façades* des constructions* :**

Non réglementé.

- **Toitures des constructions* :**

Les toitures veilleront à s'intégrer dans leur environnement et à être en harmonie avec le traitement d'ensemble de la construction*.
Les couvertures foncées sont interdites hormis les couvertures photovoltaïques.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Performances énergétiques et environnementales des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
*4. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

- **Clôtures* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
5. *Clôtures**

2.3.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- **Dispositions générales :**
  - **Préservation, maintien et remise en l'état des continuités écologiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS Continuités écologiques à préserver, maintenir et remettre en état au titre de l'article L.151-23 du Code de* l'urbanisme

- **Patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*Éléments de patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme*

- **Espaces libres* et plantations :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS Espaces libres* et* plantations

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- **Part minimale de surfaces éco-aménageables*:**

Non réglementé.

2.3.4 Stationnement

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 6. Chapitre 6 : Dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et non motorisés

2.3.5 Règles alternatives

Des hauteurs* et des implantations adaptées pourront être autorisées ou prescrites afin de :

- préserver les vues proches et lointaines constituant des éléments de patrimoine commun (vues d'intérêt collectif sur un élément bâti ou paysager remarquable)

  Cette règle ne s'applique pas sur Ondres.

- s'harmoniser avec la hauteur* des constructions* avoisinantes

  - exemples *: alignement* sur la hauteur* du bâtiment* contigu, hauteur* intermédiaire entre deux bâtiments* de hauteurs* différentes…*

- pour s'adosser à un bâtiment* existant, plus bas ou plus haut, ou sur le ou les terrain(s) contigu(s)

Des règles différenciées pourront être admises pour des **projets innovants ou artistiques** (par leur architecture, leur conception, leurs sources d'énergie ou les matériaux employés, par exemple).

3. Équipements et réseaux

2.1.4 Desserte par les voies publiques* ou privées :

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées*

2.1.5 Desserte par les réseaux

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
2. Conditions de desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2. Ngdv - Zone naturelle à vocation d'accueil de gens du voyage

Cette zone naturelle a vocation à accueillir des aires d'accueil et de passage de gens du voyage.

Les constructions* doivent respecter les **règles spécifiques à la zone**, énoncées ci-dessous, ainsi que les règles prévues au ***CHAPITRE 1 - Chapitre 1 : Dispositions et règles générales*** applicables à toutes les zones du *TITRE I - TITRE* I - DISPOSITIONS COMMUNES du présent règlement. Enfin les projets devront respecter les dispositions communes énoncées par les **chapitres 2 à 7** au sein de ce TITRE I **dès lors que** les règles spécifiques à la zone opèrent un renvoi vers celles-ci.

2.2 Affectation des sols et destination* des constructions*

2.1.1 Usages, affectation des sols et nature d'activités autorisés

- **Destinations* et sous-destinations*:**

Destinations*	Sous-destinations*	Autorisé
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole	
	1.2 Exploitation forestière	
2. Habitation	2.1 Logement*	x
	2.2 Hébergement	x
3. Commerce et activités de services	3.1 Artisanat et commerce de détail	
	3.2 Restauration	
	3.3 Commerce de gros	
	3.4 Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	3.5 Cinéma	
	3.6 Hôtels	
	3.7 Autres hébergements touristiques	
4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x*
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés	x*
	4.3 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	4.4 Salles d'art et de spectacles	
	4.5 Équipements sportifs	
	4.6 Lieux de culte	
	4.7 Autres équipements recevant du public	x
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie	
	5.2 Entrepôt	
	5.3 Bureau	
	5.4 Centre de congrès et d'exposition	
	5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne	

***autorisé sous conditions** (cf. *2. Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés*)

- **Usages des sols :**

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

L'aménagement d'aires d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage y est autorisé.

Sont **interdits** :

- les carrières*

- les remblaiements ou exhaussements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure. Aucun remblai n'est autorisé en zones soumises aux aléas inondations par débordements ou remontées de nappe.

- les affouillements des sols* qui ne sont pas nécessaires aux constructions* et/ou installations, aux voies, aux accès, à la gestion des eaux pluviales, aux dispositifs de défense incendie extérieure

- les décharges*

- les dépôts de véhicules*

- les parcs résidentiels de loisirs* (P.R.L.).

2.1.3 Soumission à conditions particulières de certains usages, affectations des sols et natures d'activités autorisés

Les constructions* et/ou installations sont autorisées à condition qu'elles soient liées à l'accueil et/ou à l'habitation des gens du voyage.

Le stationnement des caravanes* est autorisé à condition qu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Les projets situés dans une zone de contact avec l'espace identifié en zone d'aléa fort incendie de forêt sur le document graphique ou bien au sein même de cette zone devront être réalisés dans les conditions énoncées au :
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES
2. AUTRES DISPOSITIONS APPLICABLES
E. GESTION DES RISQUES
1. Les risques majeurs naturels
a. Risques et aléas incendie de forêt

Tout projet concerné par un risque devra être réalisé dans le respect des conditions énoncées au *0.2.5 Gestion* des risques et pourra se voir refusé ou soumis à des prescriptions particulières au titre de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2.1.6 Mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité sociale :**

Non réglementé.

- **Mixité fonctionnelle :**

Non réglementé.

2.2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

3.2.1 Volumétrie et implantation des constructions*

- **Volumétrie des constructions* :**

Les volumes seront **simples et compacts**, dans une logique de sobriété. La simplicité des volumes doit être appréciée au regard des caractéristiques des constructions* environnantes de sorte à assurer une cohérence et une harmonie (orientation des faîtages, nombre de pans de toits et de niveaux, traitement des façades et des accès…).

- **Emprise au sol* des constructions* :**

Non règlementé.

- **Hauteur* maximale des constructions* :**

La hauteur* maximale autorisée est de **9 mètres**.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives* :**

Les constructions* et/ou installations doivent être implantées à une distance supérieure ou égale à la moitié de leur hauteur*. Cependant, dans la bande de 3 mètres à compter des limites séparatives*, la hauteur* des constructions* et/ou installations est limitée à 4,5 mètres.

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 3. Chapitre 3 : Dispositions relatives au domaine routier

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

3.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I – DISPOSITIONS COMMUNES À TOUTES LES ZONES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
1. Dispositions générales

- **Patrimoine bâti identifié :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
2. Éléments et secteurs du patrimoine bâti à protéger

- **Façades* des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
3. Façades des constructions* existantes* et nouvelles*

- **Toitures des constructions* :**

Les toitures veilleront à s'intégrer dans leur environnement et à être en harmonie avec le traitement d'ensemble de la construction*.
Les couvertures foncées sont interdites hormis les couvertures photovoltaïques

- **Performances énergétiques et environnementales des constructions* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
*4. Performances énergétiques et environnementales des constructions**

- **Clôtures* :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES À LA QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE
*5. Clôtures**

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

3.2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

- **Dispositions générales :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
1. Dispositions générales

- **Préservation, maintien et remise en l'état des continuités écologiques :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
2. Continuités écologiques à préserver, maintenir et remettre en état au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

- **Patrimoine paysager identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
3. Éléments de patrimoine paysager à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

- **Espaces libres* et plantations :**

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
*CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AU TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**
5 . Espaces libres et plantations*

- **Part minimale de surfaces éco-aménageables*:**

Non réglementé.

3.2.4 Stationnement

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 6. Chapitre 6 : Dispositions relatives au stationnement des véhicules motorisés et non motorisés

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

3.2.5 Règles alternatives

Des hauteurs* et des implantations adaptées pourront être autorisées ou prescrites afin de :

- préserver les vues proches et lointaines constituant des éléments de patrimoine commun (vues d'intérêt collectif sur un élément bâti ou paysager remarquable)

  Cette règle ne s'applique pas sur Ondres.

- s'harmoniser avec la hauteur* des constructions* avoisinantes

  - exemples *: alignement* sur la hauteur* du bâtiment* contigu, hauteur* intermédiaire entre deux bâtiments* de hauteurs* différentes…*

- pour s'adosser à un bâtiment* existant, plus bas ou plus haut, ou sur le ou les terrain(s) contigu(s)

Des règles différenciées pourront être admises pour des **projets innovants ou artistiques** (par leur architecture, leur conception, leurs sources d'énergie ou les matériaux employés par exemple).

3.3 Équipements et réseaux

2.3.1 Desserte par les voies publiques* ou privées :

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées*

2.3.3 Desserte par les réseaux

Cf.
TITRE I - DISPOSITIONS COMMUNES
CHAPITRE 7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX
2. Conditions de desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

TITRE VI - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Chapitre 1 : Lexique

Les définitions ci-dessous portent sur des termes suivis d'un astérisque (*) employés dans le présent Règlement écrit.

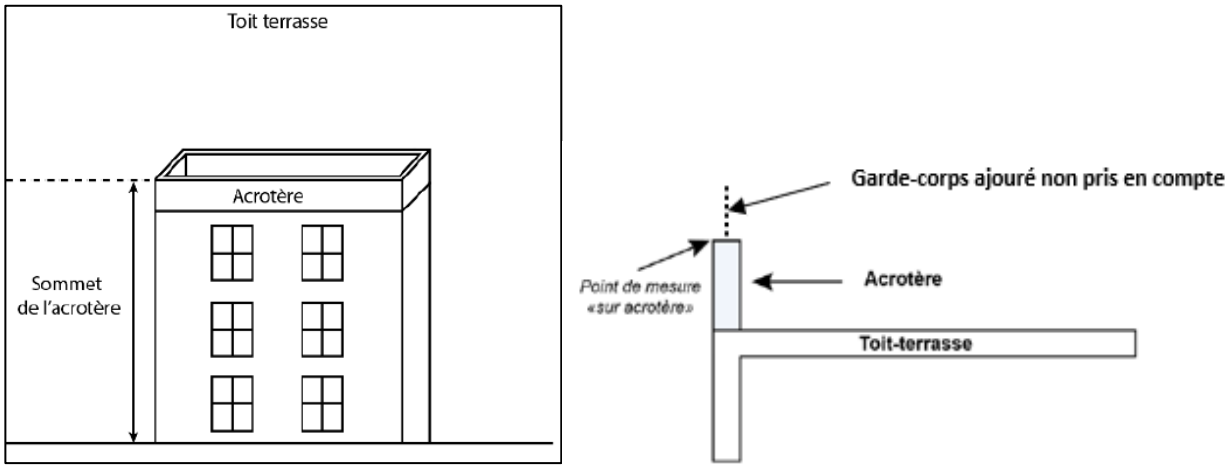
Annexe :

Une annexe* est une construction* secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction* principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction* principale (garage, abri et serre de jardin, abris vélos, local de stockage des déchets, locaux techniques, locaux de piscine, piscine…). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions* afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction* principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction* principale.

La présente définition permet de distinguer les extensions*, des annexes à une construction* principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières. Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du Code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction* principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière* que la construction* principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Acrotère :

L'acrotère est la saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse qui constitue un rebord ou un garde-corps plein.
La partie ajourée du garde-corps n'est pas considérée dans la hauteur maximale.



Croquis opposables

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Alignement :

L'alignement est la limite qui sépare la propriété privée du domaine public classé (routier, ferroviaire, fluvial, maritime). Il est fixé par un plan d'alignement approuvé après enquête publique ou par un arrêté d'alignement individuel.

Affouillement et exhaussement ou remblaiement des sols :

L'affouillement des sols correspond à un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel*. L'exhaussement est une surélévation du terrain naturel* par l'apport complémentaire de matière (remblaiement).
Outre les règles régissant les exhaussements et affouillements au sein du présent règlement de PLUI, ces opérations sont régies par le Code de l'urbanisme (seuils conduisant à un régime d'autorisation) ainsi que par le Code de l'environnement (seuils de classement au titre des installations classées pour l'environnement).

Agglomérations (au sens Loi Littoral) :

Sont considérés comme des « agglomérations » au sens de la loi Littoral, les ensembles urbains, denses et continus, comprenant au moins 50 bâtis principaux présentant une densité significative du fait d'une interdistance entre les bâtis inférieure à 40 m, et concentrant une densité importante et diversifiée de fonctions urbaines (habitat, économie, commerces, équipements, services, emplois…).
Les « agglomérations » se distinguent des « villages » par leur rôle éminemment structurant dans le fonctionnement du territoire du fait de la présence d'au moins une centralité, et par une densité globale assez supérieure aux villages.
Les zones d'activités structurantes au regard de leurs superficies et de leurs apports en termes de services et d'emplois sur le littoral sont assimilées à des agglomérations dites économiques.

Aléas, enjeux, risques :

L'**aléa** est un phénomène naturel résultant de facteurs ou de processus qui échappent, au moins en partie, au contrôle humain.
L'aléa est de nature aléatoire qui induit la possibilité que se produise un événement impliquant une perturbation de l'équilibre d'un milieu.

Lorsque l'aléa est susceptible d'affecter l'intégrité des personnes et des biens et de perturber les activités économiques (enjeux), il devient un **risque**. L'ampleur de ce dernier dépend de la vulnérabilité des enjeux exposés, autrement dit de leur résistance face à un événement donné.
Les événements extrêmes, lorsqu'ils surviennent dans une zone à enjeux, génèrent des risques majeurs : la fréquence de leur occurrence est faible, mais leur gravité peut être considérable. En France, le régime des catastrophes naturelles permet alors d'indemniser les sinistrés (sinistralité).

Arbre remarquable ou majeur :

Arbre ou arbuste, groupe d'arbres ou d'arbustes, d'essence locale ou ornementale qui présente un intérêt pour leur âge (15 ans et plus), leur aspect, leur histoire, leur implantation dans le paysage proche ou lointain. L'arbre remarquable est considéré dans sa globalité : système racinaire, collet, tronc, branches.
Le système racinaire s'étale jusqu'au droit du houppier.
Pour assurer la préservation de l'élément végétal, de son environnement aérien et souterrain, pour garantir une zone de sécurité acceptable pour le développement de l'arbre et de son système racinaire, sans causer de dégâts aux aménagements urbains (branches sur toitures ou racines sous goudron…), il convient de préserver son environnement, à savoir la projection au sol plus 2 mètres du houppier naturel non élagué.
L'arbre est un organisme vivant dont la longévité dépasse, pour la plupart des espèces, celle de l'être humain.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Ainsi, un sujet ancien montrant des signes de ralentissement de sa dynamique biologique et présentant une dégradation de son état sanitaire mérite néanmoins d'être préservé, sauf cas particulier. Au-delà de leurs qualités esthétiques, les arbres anciens jouent par ailleurs un rôle important pour la biodiversité.
Le maintien d'un arbre, y compris mort en chandelle, peut constituer une plus-value.



Chêne pédonculé dans le parc de Castillon

Attique :

Niveau terminal d'une construction* qui est édifié en retrait de la façade* ou de l'ensemble des façades*, et qui forme le couronnement de la construction*.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction* couverte et close.
Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction*. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture* totale.

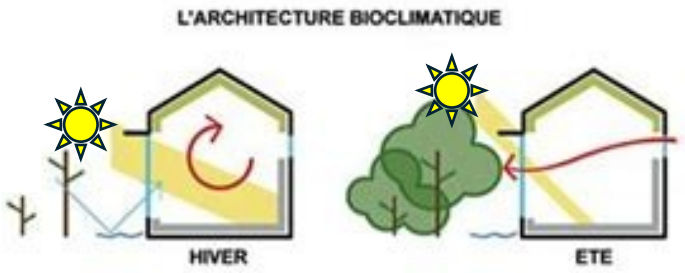
Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions* qui ne sont pas closes en raison :

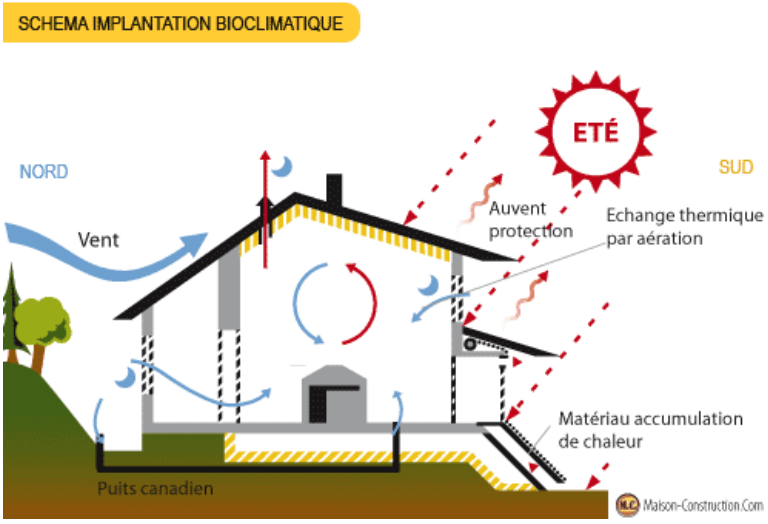
- soit de l'absence totale ou partielle de façades* closes
- soit de l'absence de toiture
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Bioclimatisme :

Les **principes bioclimatiques** peuvent se traduire par des **ouvertures et pentes de toit au sud**, mais aussi, afin de **capter l'énergie solaire en hiver et protéger de la surchauffe estivale**, par des **débords de toit large**, **pergolas**, **pare soleil** ou encore de la **végétation caduque**. Aussi les **flux traversants** et les **végétaux** favorisent un **rafraîchissement naturel**.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE





*Illustrations à titre indicatif de mise en œuvre les principes bioclimatiques**

Carrières :

Les carrières sont des exploitations, à ciel ouvert ou souterraines, de matériaux destinés à la construction*. Les carrières sont encadrées par le Code minier qui, selon la nature des matériaux exploités, les distingue des mines.

Caravanes :

Les caravanes sont définies et régies par les articles R. 111-47 à R. 111-50 du Code de l'urbanisme. Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler. L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33

- Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du Code forestier.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Clôture*:

Est considérée comme une clôture tout ouvrage dont la finalité consiste à limiter l'accès à tout ou partie d'un terrain, et ce, quels que soient sa nature et son emplacement sur la parcelle concernée, en limite ou à l'intérieur d'une propriété.
Les clôtures à claire-voie laissent passer le jour et présentent alternativement des espaces vides et des espaces pleins.
Voir Renvoi vers le Chapitre concerné :

*5. Clôtures**

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.
Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment*).

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment*, tel que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment*. Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (*JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028*) et pénale (*Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée*).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations...), et les murs et clôtures* n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs*, et aux résidences mobiles de loisirs*.

Construction existante :

Une construction* est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine* ne peut pas être considérée comme une construction* existante.
Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine* (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction* autorisée est considérée existante. Ainsi, une construction*, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (*CE. 15 mars 2006, Ministre de l'Équipement, req. N°266.238*).

Coupures d'urbanisation (au sens Loi littoral, article L121-22 du Code de l'urbanisme) :

Les coupures d'urbanisation sont des espaces non urbanisés, naturels ou agricoles, situés entre deux ensembles urbanisés. Leur préservation vise à éviter la formation de continuités urbaines et le risque de conurbation. Les coupures d'urbanisation au sens de la loi Littoral ont vocation à maîtriser l'extension urbaine le long des axes routiers notamment, et à préserver les espaces agricoles, naturels ou forestiers situés entre les ensembles urbanisés de la pression urbaine.
Le PLUi identifie et localise, à son échelle, des coupures d'urbanisation structurantes. Il s'agit d'espaces naturels situés entre des espaces urbanisés qu'il convient de protéger pour éviter que des extensions d'urbanisation

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

possible en continuité des agglomérations* et villages* existants (au sens de la Loi Littoral), créent un continuum urbain.
La préexistence de constructions isolées ou d'une urbanisation diffuse n'enlève pas le caractère de « coupure » des coupures d'urbanisation identifiées.

Décharges :

Les décharges sont des lieux de dépôts de déchets de toute nature. Les décharges sont encadrées par le Code de l'environnement.

Densification de l'urbanisation (au sens Loi Littoral) :

Densification : augmentation d'une capacité de développement par la construction, la réhabilitation, la restauration ou l'extension de bâtis à l'intérieur d'une enveloppe urbaine, sans entrainer l'extension de cette enveloppe urbaine.

Dépôts de véhicules :

Les dépôts de véhicules sont à distinguer des décharges* par la nature des objets déposés, et des parcs de stationnement par l'état des véhicules déposés. Ils sont le lieu de dépôt de véhicules ayant perdu leurs moyens de mobilité. Ils sont encadrés par le Code de l'environnement.

Desserte par la voie publique :

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès, soit directement soit indirectement, à une voie ouverte à la circulation publique dans les conditions prévues au titre quatrième du Code civil (servitudes) ou au titre VI du Code rural (chemins ruraux et chemins d'exploitation).
Les autorisations d'occupation des sols étant toujours délivrées sous réserve des droits des tiers, chaque propriétaire ou pétitionnaire doit s'assurer des droits ou autorisations nécessaires à leur utilisation, pour satisfaire aux conditions de desserte fixées par le présent règlement.

Destinations et sous-destinations :

Les destinations et sous-destinations sont définies par le Code de l'urbanisme (articles R. 151-27 et suivants) et par l'arrêté du 21 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions* pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu. Les locaux accessoires* sont réputés avoir la même destination que le local principal.

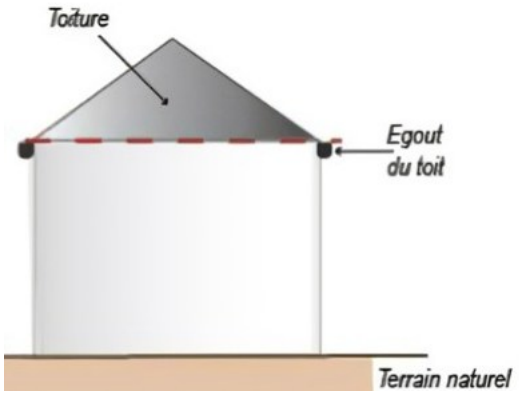
Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Elles s'organisent selon le tableau suivant :

Destinations*	Sous-destinations*
1. Exploitation agricole et forestière	1.1 Exploitation agricole
	1.2 Exploitation forestière
2. Habitation	2.1 Logement*
	2.2 Hébergement
3. Commerce et activités de services	3.1 Artisanat et commerce de détail
	3.2 Restauration
	3.3 Commerce de gros
	3.4 Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	3.5 Cinéma
	3.6 Hôtels
	3.7 Autres hébergements touristiques
4. Équipement d'intérêt collectif et services publics	4.1 Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
	4.2 Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
	4.3 Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	4.4 Salles d'art et de spectacles
	4.5 Équipements sportifs
	4.6 Lieux de culte
	4.7 Autres équipements recevant du public
5. Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	5.1 Industrie
	5.2 Entrepôt
	5.3 Bureau
	5.4 Centre de congrès et d'exposition
	5.5 Cuisine dédiée à la vente en ligne

Égout de toit :

L'égout* de toit est la ligne basse d'une toiture.



Croquis opposable

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Emprise au sol :

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

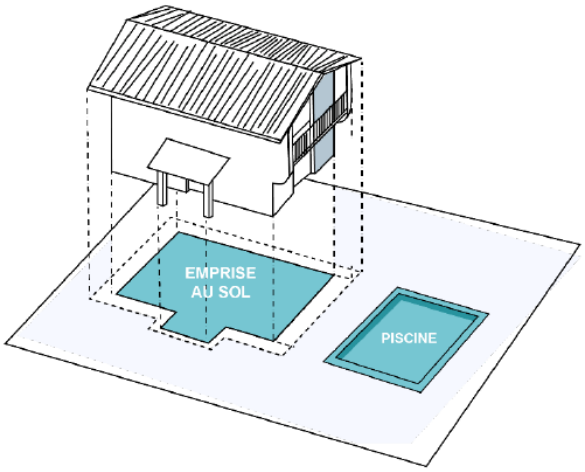
Sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol

- les balcons, loggias, coursives et débords de toitures formant une avancée maintenue au sol par un ou des éléments de soutien,
- les dépendances,
- les piscines implantées sur le terrain d'assiette
- les installations techniques qui font partie intégrante des constructions* et participent de leur volume général, tel que les ascenseurs extérieurs
- les piscines couvertes ou non.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol

- les ornements, tels que les éléments de modénature et les marquises,
- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- les constructions* enterrées telles que les sous-sols (il n'en va pas de même des éléments aériens d'une telle construction*),
- les murs de clôture,
- la superficie des terrasses non couvertes et de plain-pied.

L'emprise au sol maximale autorisée est exprimée en pourcentage de la superficie du terrain d'assiette* du projet situé en zone constructible.



Croquis opposable

Espaces libres :

Les espaces libres doivent être regardés comme des espaces communs à l'ensemble d'une opération, présentant une dominante naturelle ou paysagère, et disposant d'éléments de mobilier urbain tels que bancs, tables, candélabres, aires de jeux, permettant l'aménagement d'espaces de lien social adaptés à la destination* du projet.

Les aires de stationnement de véhicules motorisés, qu'elles soient végétalisées ou non, n'entrent pas dans le calcul des espaces libres. Il en est de même des parties d'espaces non aménageables ou inutilisables en raison de leur superficie réduite ou de leur situation, et des jardins en jouissance privative.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Espaces proches du rivage (au sens Loi Littoral, articles L121-13 à L121-15) :

Les espaces proches du rivage sont les espaces les plus proches de la mer où l'extension de l'urbanisation doit être limitée afin de protéger le paysage littoral d'une urbanisation massive.
Le SCoT localise à son échelle les Espaces Proches du Rivage (EPR), en s'appuyant sur les critères suivants : distance par rapport au rivage, covisibilité avec la mer et nature de l'espace proche du rivage.
L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage est justifiée et motivée selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Extension de l'urbanisation (au sens Loi Littoral) :

L'extension de l'urbanisation correspond à tout développement urbain (habitat, économie, stationnement…) réalisé en dehors d'un espace déjà urbanisé. Toute construction nouvelle en dehors d'un espace urbanisé est constitutive d'une extension de l'urbanisation.

Extension d'une construction :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction* existante*présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction* existante.
L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction* principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions* accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction* principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction* existante*et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment* principal).

Façade :

Les façades d'un bâtiment* ou d'une construction* correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.
Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles et esthétiques d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions*, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie* (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Faitage :

Le faitage est la pièce supérieure d'une charpente de toit, assurant l'appui des chevrons.
Réalisé généralement d'une suite de tuiles couronnant la toiture, il constitue le point haut d'une construction.

Habitations légères de loisirs (H.L.L.) :

Les habitations légères de loisirs sont définies et régies par les articles R. 111-37 à R. 111-40 du Code de l'urbanisme. Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions*, démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- dans les parcs résidentiels de loisirs* spécialement aménagés à cet effet

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du Code du tourisme

- dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du Code du tourisme ;

- dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du Code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1/10/2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à 35 lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Hauteur :

La hauteur maximale d'une construction* est la différence entre le niveau du terrain naturel* (TN), au pied de la façade* donnant sur la voie ouverte à la circulation publique desservant le projet, et le point le plus élevé :

- de l'égout de toiture* de la construction*

  ou

- du sommet de l'acrotère*, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique*.

Cf. définitions de l'égout de toit* et de l'acrotère*.

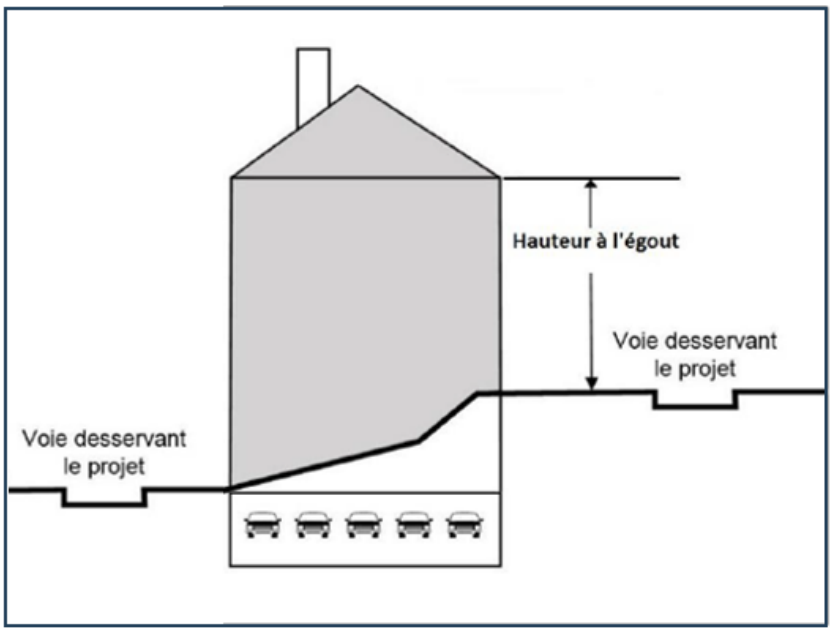
Sont notamment exclues du calcul de la hauteur, les antennes, les installations techniques, telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps ajouré).

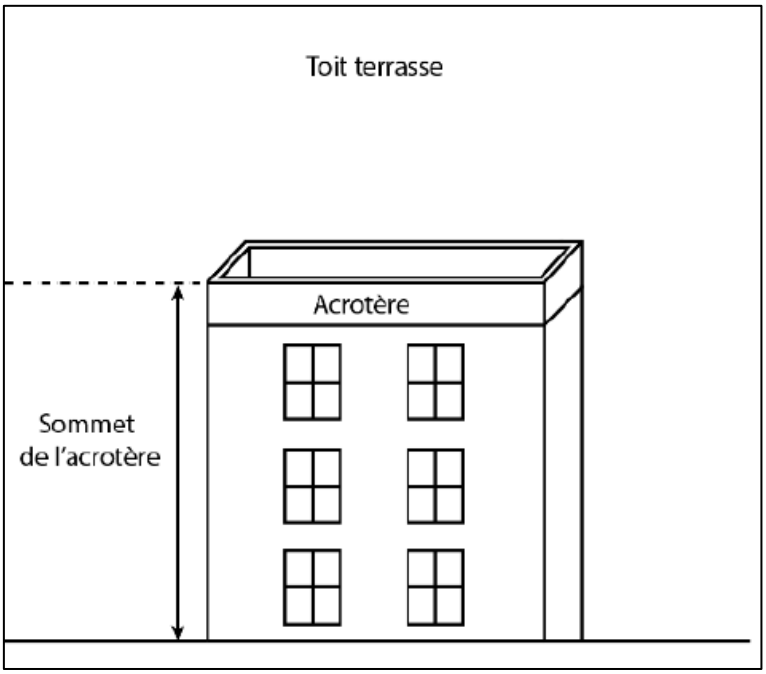
Dans le cas d'un terrain limitrophe à plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, la voie de référence pour le calcul de la hauteur maximale est la voie la plus élevée.

La hauteur maximale autorisée s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Ci-dessous, deux exemples de représentation de la hauteur maximale d'une construction* :

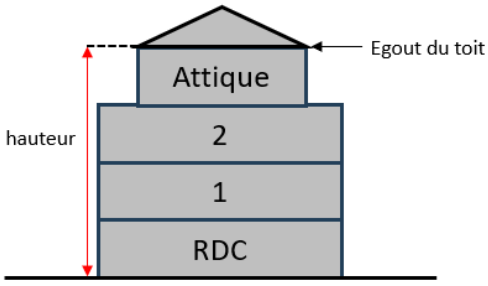
Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

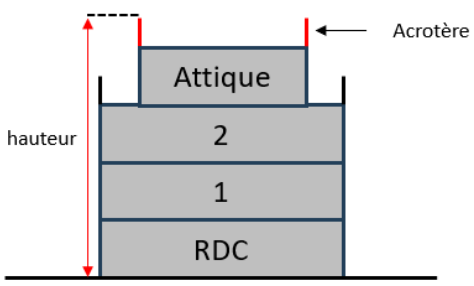




Croquis opposables

Pour les constructions avec attique*, la hauteur de façade est définie au point le plus élevé de l'égout de toiture ou de l'acrotère* de l'attique le plus haut.





Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

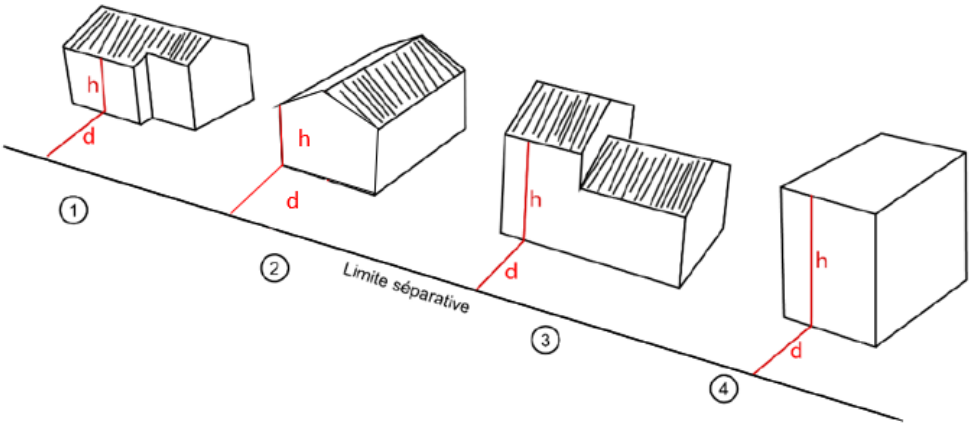
Croquis opposables

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions* en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152- 6 du Code de l'urbanisme pour construire davantage de logements* en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction* (terrain naturel*). Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction* projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Hauteur par rapport aux limites séparatives :

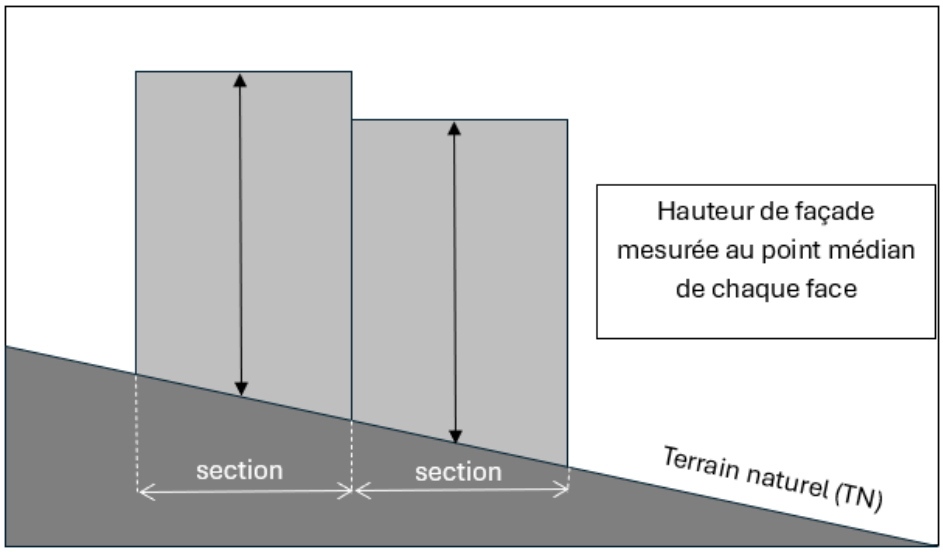
La hauteur par rapport aux limites séparatives* d'une construction* est la différence de niveau entre un point du terrain naturel* (TN) et le point le plus élevé de l'égout de toiture* ou du sommet de l'acrotère de la construction*.
Ci-dessous, des exemples de représentation de la hauteur par rapport aux limites séparatives* d'une construction*:



Croquis opposables

Terrain naturel en pente :
Dans le cas de terrain naturel en pente, c'est le point médian de la face de la construction ou de chaque section de face - concernée par la pente qui sert de point de référence pour le calcul de la hauteur. La hauteur au point médian se calcule sur la ligne droite entre le point haut de la construction et le point bas de la construction au niveau du terrain naturel de la section concernée.
Afin d'insérer le projet dans la topographie et de permettre une harmonie des volumes, la ou les faces (de la construction) concernées par la pente pourront être subdivisées en sections de 20 m ; dans ce cas, le point médian de chaque section constitue un point de référence pour le calcul de la hauteur.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE



Ilots de fraicheur :

Un îlot de fraîcheur est un espace, situé généralement dans un environnement urbain, bénéficiant de conditions plus fraîches que les zones environnantes grâce à la présence d'éléments favorables, tels que la végétation, l'eau, l'ombre et les matériaux utilisés pour son aménagement.

Les zones urbaines concentrent les phénomènes d'îlots de chaleur urbains en raison de la présence de surfaces imperméables, de l'absence de végétation et de la densité des constructions en béton et verre.

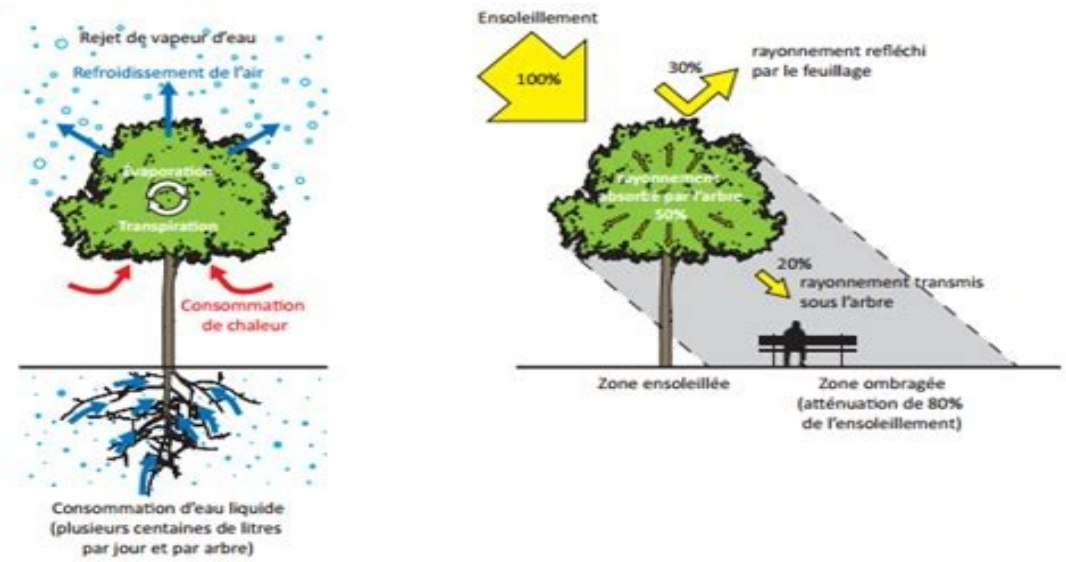
Dans le cadre du réchauffement climatique, la création d'îlots de fraîcheur est un élément vital pour atténuer l'impact des chaleurs estivales et offrir des espaces plus confortables pour les habitants. Cela permet de réduire les risques pour la santé liés aux températures élevées, à améliorer le bien-être des individus et à favoriser une meilleure qualité de vie.







Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE



*Illustrations à titre informatif du principe de l'îlot de fraicheur**

Envahissantes – Essences végétales envahissantes :

Une plante « envahissante » est une plante exogène ou allochtone (déportée d'une zone à une autre dans un même continent ou provenant d'un autre continent), importée, naturalisée, et dont l'introduction volontaire ou fortuite dans un milieu naturel ou semi-naturel déséquilibre et provoque d'importantes nuisances, souvent irréversibles, à la biodiversité d'un écosystème.
Certaines espèces font l'objet de mesures de luttes réglementées, d'autres font l'objet de suivis et d'alertes.
cf. Chapitre 2 : Liste des espèces végétales locales et liste des espèces végétales envahissantes* *au Titre III – Dispositions réglementaires complémentaires*

IOTA :

La nomenclature IOTA (annexée à l'article R.214-1 du Code de l'environnement) concerne les installations, ouvrages, travaux et activités ayant une incidence sur l'eau et les milieux aquatiques.
L'objectif de la nomenclature IOTA, dite aussi nomenclature loi sur l'eau
Pour assurer une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, comme prévu à l'article L. 211-1 du Code de l'environnement, le législateur a soumis les installations, ouvrages, travaux ou activités (IOTA) à autorisation environnementale (Art. L.214-3) pour les opérations susceptibles de :

- Présenter des dangers pour la santé et la sécurité publique,
- Nuire au libre écoulement des eaux,
- Réduire la ressource en eaux,
- Accroître notablement le risque d'inondation,
- Porter gravement atteinte à la qualité ou à la diversité du milieu aquatique.

Les IOTA ne présentant pas ces dangers sont soumis à déclaration. Ils doivent néanmoins respecter les règles générales de préservation de la qualité et de la répartition des eaux superficielles, souterraines et des eaux de la mer dans la limite des eaux territoriales, édictées en application de l'article L.211-2.

ICPE :

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) est une exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques pour les tiers - riverains et/ou de provoquer des pollutions ou nuisances vis-à-vis de l'environnement (article L. 511-1 du Code de l'environnement).
La réglementation dédiée aux ICPE et l'action de l'inspection des installations visent notamment à :

- prévenir, d'une part, les risques accidentels (explosion, incendie, dégagement accidentel, fuite de produits toxiques, etc.) et d'autre part, les risques chroniques (exposition prolongée à de très petites quantités de polluants susceptibles d'avoir un impact sur la santé des populations) ;
- protéger les différentes composantes de l'environnement (l'eau, l'air, les sols, les paysages…) ou réduire les impacts liés aux nuisances sonores et olfactives… ;
- préserver la biodiversité (faune, flore, écosystème…) et l'usage des ressources ;
- lutter contre les effets du changement climatique (sobriété environnementale et transition énergétique, décarbonation…).

Limites séparatives :

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

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

En sont exclues les limites de l'unité foncière* par rapport aux voies et emprises publiques*.

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette* sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction*.

Local accessoire :

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

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction* principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions* de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement* pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment* industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante...

De plus, conformément à l'article R. 151-29 du Code de l'urbanisme les locaux accessoires* sont réputés avoir la même destination* et sous-destination* que le bâtiment* principal auquel ils se rattachent.

Logement :

Un logement ou habitation comprend, d'une part, une ou des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisance, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances (article R111-1 du Code de la construction* et de l'habitation).

Loggia :

Une loggia est un lieu extérieur situé généralement en étage, couvert, en retrait par rapport à la façade* principale. Elle comprend au minimum une face fermée et communique généralement avec le logement* attenant.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Noue :

Une noue est une dépression du sol servant au recueil, à la rétention, à l'écoulement, à l'évacuation et/ ou à l'infiltration des eaux pluviales. Peu profonde, à l'air libre, temporairement inondable, avec des rives en pente douce, elle est le plus souvent aménagée en espace vert, mais pas exclusivement.

Parc résidentiel de loisirs (P.R.L) :

Les parcs résidentiels de loisirs exploités sous régime hôtelier sont destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et de caravanes. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations, destinés à la location pour une durée pouvant être supérieure au mois, ainsi que d'équipements communs. Ils accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile.

Pignon :

Le pignon d'une construction* constitue la façade* secondaire du bâtiment* dont la partie haute est généralement de forme triangulaire constituée par les versants du toit.

Plan plage :

Initié par le GIP Littoral, dans le cadre d'un Schéma régional Plans Plages, un plan plage est « *un aménagement du littoral sur un périmètre déterminé, destiné à organiser l'accueil sécurisé du public, en relation avec l'activité balnéaire et, le cas échéant, avec d'autres activités liées à l'usage de la plage. Il répond à une exigence de qualité, en termes de services, de sécurité, de prise en compte des enjeux environnementaux, de « signature » paysagère et de mobilités alternatives* ». Seules les plages qui font l'objet d'une surveillance de la baignade peuvent être concernées par un « plan plage ».

Pleine terre :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » lorsque le sol même est majoritairement constitué de terre végétale et lorsque le substrat assure une bonne fonctionnalité écologique du sol. Cela implique qu'il permet l'infiltration, la filtration, l'oxygénation, divers échanges et peut être support pour la végétation.
Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus de la « pleine terre » à l'exception de ceux qui ne font l'objet d'aucune artificialisation. (type ever-green).

Opérations d'ensemble :

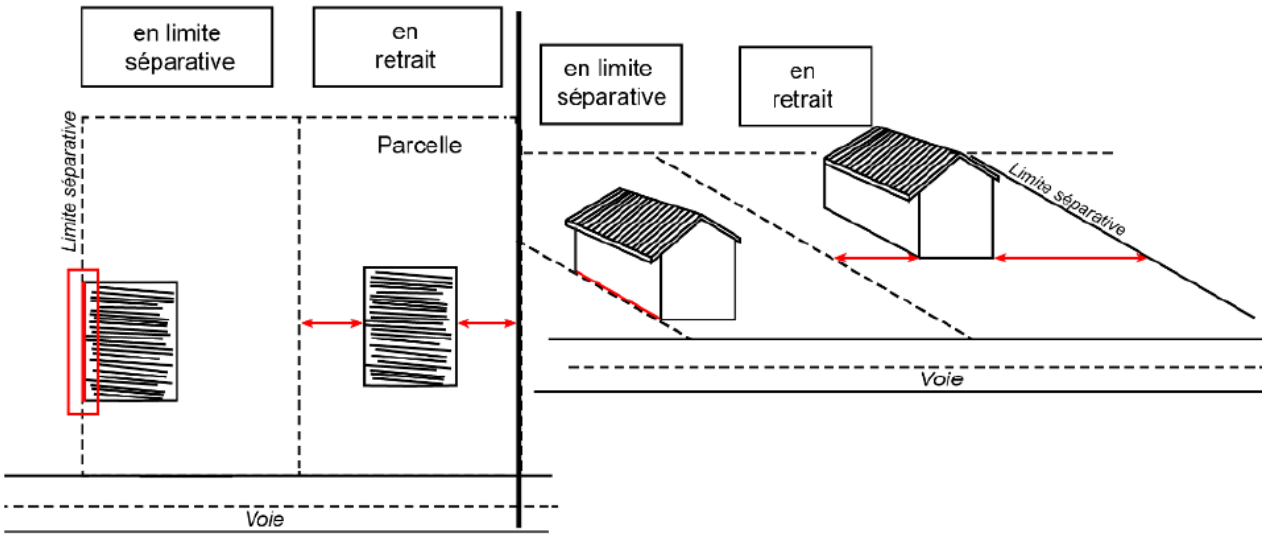
Tout projet de construction* ou d'aménagement portant sur 3 logements*, ou 3 lots à bâtir et plus, est considérée comme une opération d'ensemble.

- **Retrait ou recul par rapport aux limites séparatives :**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction*, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques*.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Les implantations peuvent être sur limite ou en retrait des limites séparatives :



Croquis opposables

Résidences mobiles de loisirs (R.M.L.) :

Les résidences mobiles de loisirs sont définies et régies par les articles R. 111-41 à R. 111-46 du Code de l'urbanisme. Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction, mais que le Code de la route interdit de faire circuler. Dans le langage courant, les résidences mobiles de loisirs* correspondent aux « mobil-homes ».
Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs* spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du Code du tourisme
- Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du Code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

Résidences démontables constituant l'habitat permanent :

Les résidences démontables sont définies et régies par l'article R. 111-51 du Code de l'urbanisme. Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale et/ou de mise aux normes impliquant une modification de l'esthétique de la construction*.

Rénovation :

Opération de remise à neuf comportant un ensemble de travaux de démolition, de construction* et d'aménagement, pouvant aboutir à la démolition totale ou partielle de la construction* d'origine.

Restauration :

Action qui permet de recomposer sa structure, redonner sa forme ou son éclat à une construction*.
Travaux de remise à l'état initial ou du plus ancien connu.

Risques (aléas, enjeux) :

L'**aléa** est un phénomène naturel résultant de facteurs ou de processus qui échappent, au moins en partie, au contrôle humain.
L'aléa est de nature aléatoire qui induit la possibilité que se produise un événement impliquant une perturbation de l'équilibre d'un milieu.

Lorsque l'aléa est susceptible d'affecter l'intégrité des personnes et des biens et de perturber les activités économiques (enjeux), il devient un **risque**. L'ampleur de ce dernier dépend de la vulnérabilité des enjeux exposés, autrement dit de leur résistance face à un événement donné.
Les événements extrêmes, lorsqu'ils surviennent dans une zone à enjeux, génèrent des risques majeurs : la fréquence de leur occurrence est faible, mais leur gravité peut être considérable. En France, le régime des catastrophes naturelles permet alors d'indemniser les sinistrés (sinistralité).

Ruine :

Toute construction* ayant perdu son caractère utilisable, notamment par l'absence de toiture et de fermeture (baies, fenêtres, portes...), disposant néanmoins encore d'au moins 3 murs. Un bâtiment* est devenu une ruine lorsqu'il n'offre plus les garanties de solidité nécessaires au maintien de la sécurité publique ou lorsqu'il y a danger pour la sécurité des occupants ou des voisins. Lorsqu'il y a des travaux à entreprendre, ceux-ci tiennent davantage de la restauration* et de la rénovation* que de la réhabilitation*.

Surface ou revêtement perméable :

Matériaux dont les caractéristiques physiques permettent de reconstituer la fonction du sol de manière pérenne (infiltration, filtration, oxygénation...). Ces fonctions naturelles peuvent être conservées par l'aménagement de surfaces de gravillons, de graviers-gazon, des pavés posés sur lit de sable, etc.

Surface ou revêtement imperméable :

Matériaux étanches plus ou moins compactés reposant sur une couche de forme dont l'épaisseur varie en fonction de la portance du terrain et des usages souhaités. Ce type de revêtement de voie (enrobé, béton, pavés sur dalle béton, etc.) convient aux ambiances urbaines et aux usages fréquents.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Saillie :

Élément, corps d'ouvrage, membre d'architecture qui est en avant de l'alignement* ou du nu d'une façade* : les balcons, corbeaux, corniches, contreforts, etc., sont des saillies.

SUP - Servitude d'utilité publique :

Les servitudes d'utilité publique (SUP) sont des limitations administratives au droit de propriété autorisées par la Loi au bénéfice de personnes publiques (État, collectivités locales, établissements publics), de concessionnaires de services ou de travaux publics, de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires d'énergie hydraulique, de canalisations de transport de produits chimiques, etc.).

Elles constituent des charges qui grèvent de plein droit des immeubles (bâtiments ou terrains) et qui peuvent avoir pour effet :
• d'interdire ou limiter l'exercice par les propriétaires de leur droit d'occuper ou d'utiliser le sol,
• de les obliger à faire des travaux d'entretien, de réparation, de démolition, etc.,
• ou encore de les obliger à laisser faire l'exécution de travaux ou l'installation de certains ouvrages.

Ces servitudes ont un caractère d'ordre public et leur respect fait l'objet de contrôles, notamment lors de la délivrance d'autorisations d'urbanisme.
Elles doivent être annexées au document d'urbanisme en vigueur sur le territoire concerné, afin d'être opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les SUP affectant l'utilisation du sol sont classées en quatre catégories :

• les servitudes relatives à la conservation du patrimoine : patrimoine naturel (forêts, littoral maritime, eaux, réserves naturelles, parcs nationaux, zones agricoles protégées), patrimoine culturel (monuments historiques, monuments naturels et sites, patrimoine architectural et urbain), et patrimoine sportif,

• les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et certains équipements : énergie (électricité et gaz, énergie hydraulique, hydrocarbures, chaleur), mines et carrières, canalisations (produits chimiques, eaux et assainissement), communications (cours d'eau, navigation maritime, voies ferrées et aérotrains, réseau routier, circulation aérienne, remontées mécaniques et pistes de ski) et télécommunications,

• les servitudes relatives à la défense nationale : servitudes de protection des postes électro- sémaphoriques, des côtes et de la navigation maritime, des dépôts de poudres, munitions et autres explosifs, des terrains d'atterrissage de l'armée de l'air et des champs de tir,
• les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques : salubrité publique (cimetières, établissements conchylicoles), sécurité publique (prévention des risques naturels et technologiques).

Surface de vente :

Espace couvert ou non couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, espace affecté à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, espace affecté à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente (hors réserves, laboratoires et surfaces de vente de carburants).
Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.
Sont exclues les surfaces correspondant à des formes de vente non sédentaires, en stand ou par correspondance.

Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables*:

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables*sont les surfaces permettant l'infiltration des eaux pluviales ou favorables à la biodiversité. Le calcul de la part minimale des surfaces non imperméabilisées* ou

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

éco-aménageables, qui doit résulter de tout projet de construction* et/ou d'installation, fait appel à la notion de coefficient de biotope par surface (CBS). Ce coefficient correspond à la proportion de surface non imperméabilisée dans l'unité foncière* d'un projet. Pour calculer cette proportion, il convient d'appliquer un coefficient, compris entre 0 et 1, définissant le potentiel d'infiltration des différentes surfaces par rapport aux espaces de pleine terre*, à leur superficie, selon le tableau suivant :

Types de surfaces	Définitions	Coefficient de pondération
Espaces verts en pleine terre* (surf. horizontales)	Terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement. Ex. : surfaces végétalisées, pelouse, jardin d'ornement, haie, potager, fosse d'arbre, bassin infiltrant, mare, fossés/noue…	1
Espaces verts sur dalle ou toiture (surf. horizontales)	Terrasse ou toiture plantée avec une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm. Si l'épaisseur de terre est inférieure, le ratio est ramené à 0. Ex. : toiture terrasse végétalisée, dalle végétalisée, dispositif de végétalisation hors sol en bacs ou pots sur terrasse, toiture (en RDC ou étage)	0,7
Surfaces semi-ouvertes (surf. horizontales)	Revêtement minéral ou végétalisé perméable pour l'air et l'eau, avec un taux de vide >0,5. Ex. : stationnements/cheminements/allées/voie/terrasses (…) végétalisés, semi végétalisés, en graviers, bois, stabilisé, pavés, mélange terre-pierre (…) permettant l'infiltration des eaux de pluie et la respiration du sol	0,5
Surfaces verticales végétalisées (surf. verticales)	Dispositifs assurant la croissance de plantes sur une surface verticale. Ex. : mur végétalisé à partir du sol permettant le développement de végétaux.	0,5
Surfaces imperméables (surf. horizontales)	Revêtement majoritairement imperméable à l'air ou à l'eau, sans végétation.	0
	TOTAL DES SURFACES BIOTOPE PONDEREES	

La part minimale des surfaces non imperméabilisées* à atteindre, ou coefficient de biotope, correspond à la surface de l'unité foncière* du projet auquel sont cumulativement soustraits le coefficient d'emprise des sols (CES) autorisé ainsi que 10%. Elle dépend donc de chaque projet.

Terrain d'assiette :

Le terrain d'assiette du projet est constitué de l'ensemble des parcelles, appartenant à un ou plusieurs propriétaires, formant un îlot d'un seul tenant, délimité par les voies publiques*, un ruisseau, un canal, un fossé le cas échéant, et les autres propriétés qui le cernent.

Terrain naturel :

C'est le terrain tel qu'il existe avant tout travaux de terrassement, d'exhaussement ou d'affouillement liés au projet ou réalisés lors de remaniements récents.

Unité foncière :

Il faut entendre par unité foncière (ou îlot de propriétés) toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant formant une seule propriété.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Végétal local :

Afin de pleinement participer à la biodiversité, les essences végétales doivent correspondre aux essences naturellement implantées dans le biotope concerné, ce qui n'est pas le cas d'essences dites exogènes qui ne s'inscrivent pas dans la chaine alimentaire, voire qui constituent des espèces envahissantes* nuisibles au milieu. La marque « végétal local* » est portée par **l'OFB** (Office Français de la Biodiversité). La Fédération des Conservatoires Botaniques Nationaux (FCBN) édite pour la marque depuis 2017, **une liste des espèces végétales labellisées** par le programme « Végétal local* & Vraies messicoles ». Les espèces sont à commander auprès de **pépinières participant à ce programme**.
Tous les détails de la démarche sont à retrouver à l'adresse suivante : https://www.vegetal-local.fr/la-marque

Villages (au sens Loi Littoral) :

Sont considérés comme « villages » au sens de la loi Littoral, les ensembles urbains comprenant plus de 50 bâtis principaux présentant une densité significative du fait d'une interdistance entre les bâtis inférieure à 40 mètres. Ils accueillent également des équipements, services et/ou commerces.

Voies ou emprises publiques :

Voie publique :
La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique (que ces voies soient de statut public ou privé), qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les fossés, les talus la bordant ainsi que les itinéraires cyclables et emprises réservés au passage des piétons qui y sont associés (qui ne disposent pas de site propre).

Cela comprend les voies existantes et à créer.
Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement pour l'application des règles d'implantation.

Cela ne comprend pas les parcs, les places publiques et les voies douces (piétonnes ou cyclables) non associées aux chaussées ouvertes à la circulation des véhicules motorisés.

Cette définition est conforme à la jurisprudence : *« CAA. Paris 10 mai 2007, M. Y., req. n°04PA02209 / CAA. Bordeaux, 29 mai 2007, Cne de Soorts-Hossegor, req. n°05NX00180 ».*

Emprise publique :
Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public (espaces publics ou privés de la commune) qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Chapitre 2 : Liste des espèces végétales locales et liste des espèces végétales envahissantes*

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

SEIGNANX ADOUR

CENTRE DE RESSOURCES
ESPECES EXOTIQUES
ENVAHISSANTES

VÉGÉTAL
local

Centre Permanent d'Initiatives pour l'Environnement
CPIE Seignanx Adour - 2028, route d'Arremont - 40 390 Saint Martin de Seignanx
Tél. 05 59 56 16 20 - E-mail : etudes@cpie-seignanx.com
Association loi 1901 « Nature&Loisirs » - SIRET 401 948 492 00020 – Code APE : 9104Z

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Contenu

LA DEMARCHE 265
Origine de la composition des listes 265
Recommandations à respecter 265
Favoriser le réensemencement naturel 265
Label végétal local* 266

LISTES DES ESPECES VEGETALES LOCALES 268
Arbres de haut jet 268
Arbuste / Arbre à petit développement 268
Fleurs ou herbacées diverses pour prairie fleurie 269
Grimpant pour clôtures* et murs 272
Fleurs pour talus/merlon/bande/friche 272
Graminées pour talus/merlon/bande/friche 272
Aquatiques pour bassin en eau aérien 273
Aquatiques et milieux frais pour noues, fossés ou exposition au nord 273

ESPECES VEGETALES ENVAHISSANTES* DANGEREUSES POUR LA BIODIVERSITE 274
Vigilance sur l'utilisation des variétés ornementales 274
Liste européenne et nationale des espèces exotiques envahissantes (EEE) 276
Une liste réglementaire nationale 277
Une liste régionale pour la Nouvelle Aquitaine 278
Une liste locale 286
Les techniques de lutte 289
Quelques exemples en photo 290

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

1. La démarche

1.1 Origine de la composition des listes

Les diagnostics des milieux naturels réalisés dans le cadre des différentes études environnementales **du territoire** (PLU, PLUI, Parc d'Activités Économiques du Seignanx, divers diagnostics écologiques) **mettent en évidence des espèces végétales** arborescentes, arbustives et herbacées **qui forment les paysages et la biodiversité du territoire**.

On sait aujourd'hui que **l'utilisation des variétés**, non plus ornementales, mais **naturelles est nécessaire** pour préserver la **biodiversité** (plantes réellement mellifères, trame verte et bleue), pour **prévenir les espèces végétales envahissantes** (exemple de l'herbe de la pampa ou des bambous) et pour **préserver le paysage végétal** qui constitue une part non négligeable de **l'attractivité du territoire**.

1.2 Recommandations à respecter

Pour que la démarche prenne tout son sens, il est important de **respecter strictement le nom latin pour l'achat des plants**, provenant de pépinières vendant des plants forestiers du grand Sud-Ouest, **à l'exclusion de tout cultivar** (**variétés**).

Afin d'intégrer une démarche plus environnementale d'aménagement et de gestion des espaces verts, privilégier les **méthodes et produits naturels, durables et agréés en « AB ».**

Adapter les **arrosages aux conditions climatiques et aux besoins réels des végétaux,** sachant que les espèces végétales listées sont des espèces **naturellement rustiques et adaptées** aux conditions locales de sol et de pluviométrie.

Pour éviter l'effet « sec et marron » de l'été et le développement des plaques de mousses, il est vivement conseillé **d'augmenter la hauteur de coupe du « gazon » pour privilégier un minimum de 10 à 15 cm**.

1.3 Favoriser le réensemencement naturel

Dans des espaces moins fréquentés et ne nécessitant pas un entretien régulier, **favoriser le réensemencement naturel des herbacées** (à partir de la banque de graine présente dans la terre végétale mise de côté lors des travaux de terrassement et/ou des milieux périphériques). Une zone de friche peut, par exemple, être suffisamment riche et il serait plus judicieux de **s'orienter vers des actions de gestion en vue de sa conservation**. En effet, si vous possédez des espèces intéressantes qui vont procurer alimentation et site de nidification aux pollinisateurs, inutile d'y semer une prairie fleurie.

Si nécessaire, réensemencer au début avec un mélange d'espèces sauvages, complétées de légumineuses qui enrichissent le sol en azote (les trèfles ou le sainfoin).

Dans tous les cas, **le contexte naturel est encore très présent sur le territoire et permet un réensemencement naturel rapide et à moindre coût**.

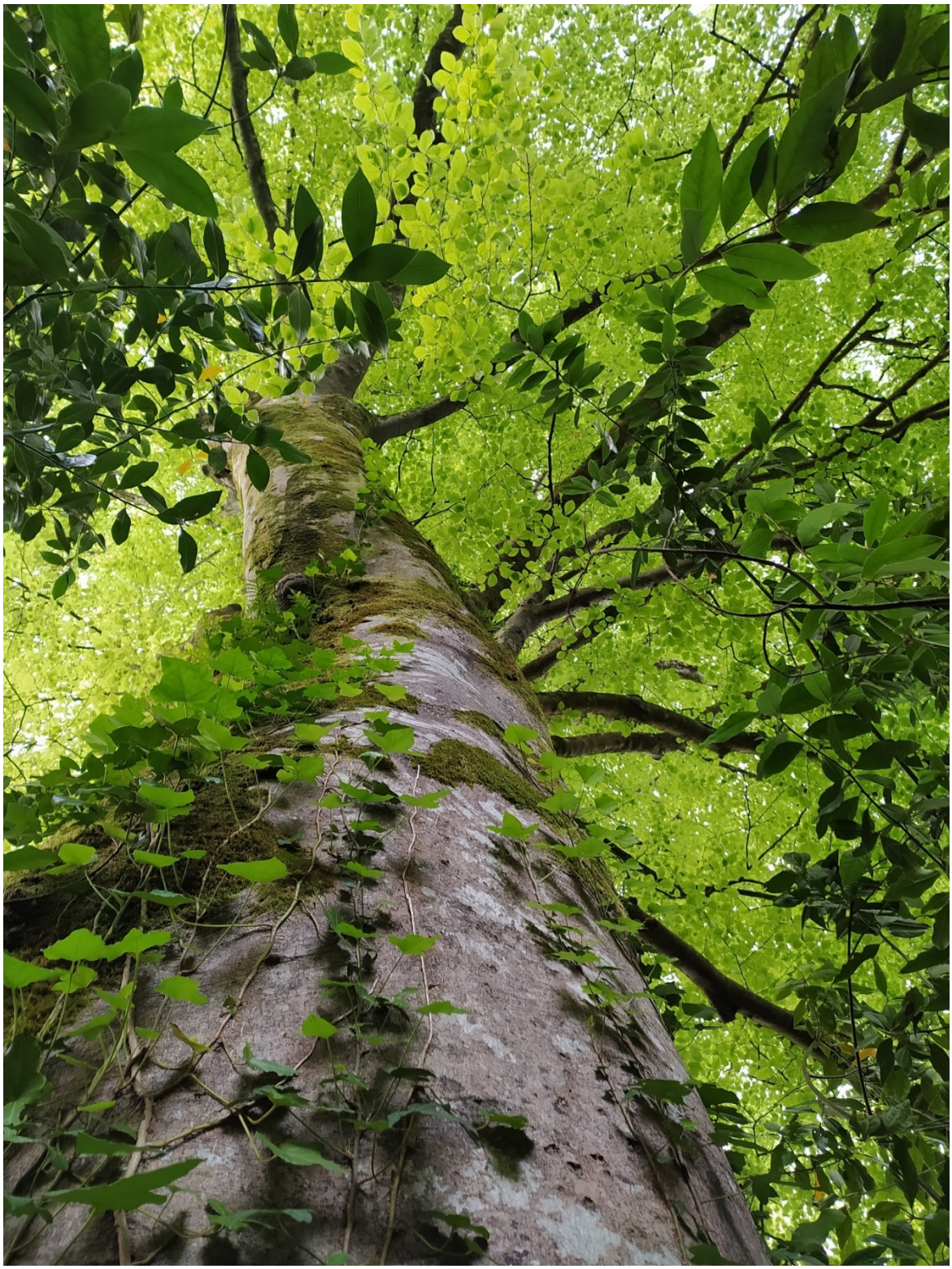
Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

1.4 Label végétal local*

La marque « végétal local* » est portée par **l'OFB** (Office Français de la Biodiversité). La Fédération des Conservatoires Botaniques Nationaux (FCBN) édite pour la marque depuis 2017, **une liste des espèces végétales labellisées** par le programme « Végétal local* & Vraies messicoles ». Les espèces sont à commander auprès de **pépinières participant à ce programme**. Attention, la commande se fait par anticipation car il faut le temps au semencier de valider la liste et de la mettre en collecte puis séchage des graines. Il n'y a pas de stocks, les graines sont collectées pour le projet.

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Tous les détails de la démarche sont à retrouver à l'adresse suivante : HTTPS://WWW.VEGETAL-LOCAL.FR/LA-MARQUE



Hêtraie du Seignanx (photo©CPIESeignanxAdour)

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2. Listes des espèces végétales locales

Les listes suivantes sont à utiliser dans la composition des espaces verts plantés et sont issues des informations de la FCBN[1]. **Les végétaux sont regroupés en fonction des typologies des plantations :**

Arbres de haut jet
Arbuste / Arbre petit développement
Fleurs ou herbacées diverses pour prairie fleurie
Grimpant pour clôtures* et murs
Fleurs/graminées pour talus/merlon/bande/friche
Aquatiques pour bassin en eau aérien
Aquatiques et milieux frais pour noues, fossés ou exposition au nord

2.1 Arbres de haut jet

Nom latin	**Nom français**
Alnus glutinosa	Aulne glutineux, Vergne
Fagus sylvatica L.	Hêtre
Fraxinus angustifolia Vahl.	Frêne à feuilles étroites
Fraxinus excelsior L.	Frêne commun
Prunus avium L.	Merisier vrai, Cerisier des bois
Pyrus communis subsp. pyraster	Poirier sauvage
Quercus ilex L.	Chêne liège
Quercus pyrenaica Willd., 1808	Chêne tauzin
Quercus robur L.	Chêne pédonculé
Tilia cordata	Tilleul à petites feuilles, Tilleul des bois
Ulmus minor	Petit orme

2.2 Arbuste / Arbre à petit développement

Nom latin	**Nom français**
Acer campestre	Erable champêtre
Arbutus unedo	Arbousier
Carpinus betulus	Charme
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin
Corylus avellana	Noisetier
Crataegus monogyna	Aubépine à un style
Cytisus scoparius	Genêt à balais
Erica scoparia	Brande

[1] Fédération des conservatoires botaniques nationaux

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Euonymus europaeus	Fusain d'Europe
Frangula alnus	Bourgène (Bourdaine)
Ilex aquifolium	Houx
Juniperus communis	Genévrier commun
Ligustrum vulgare	Troëne
Malus sylvestris	Pommier sauvage
Mespilus germanica	Néflier
Prunus spinosa	Prunellier
Pyrus cordata	Poirier à feuilles en cœur
Sorbus domestica L.	Cormier, Sorbier domestique
Sorbus torminalis	Alisier torminal, Sorbier torminal
Tamarix gallica	Tamaris de France, Tamaris commun
Viburnum opulus	Viorne obier

2.3 Fleurs ou herbacées diverses pour prairie fleurie

Recommandations :

Il est préférable d'implanter une **prairie d'au moins 6 mètres de large**, car, à partir de cette largeur, le nombre de pollinisateurs augmente significativement. Créer un mélange à partir de 10 à 15 espèces du tableau ci-dessous.

Il est recommandé que les prairies naturelles ainsi créées ne soient **coupées qu'une fois par an.** Prévoir quand c'est possible, des secteurs avec une rotation de la fauche une année sur deux. Ceci permet de **réduire la fréquence des entretiens** (coupe et arrosage) et ces secteurs sont moins sensibles aux périodes de sécheresse et évitent l'effet « herbe grillée » de l'été.

Il est possible également de procéder à un **réensemencement naturel** des espaces de prairie ou ne nécessitant pas un entretien régulier, à partir d'herbe fauchée au mois de juin provenant des prairies du Seignanx (attention aux envahissantes*).

Nom latin	**Nom français**
Achillea millefolium	Achillée millefeuille
Agrimonia eupatoria	Aigremoine eupatoire
Agrostis capillaris	Agrostide capillaire
Aquilegia vulgaris	Ancolie commune
Arrhenatherum elatius	Avoine élevée
Briza media	Brize intermédiaire
Centaurea gr. decipiens	Centaurée
Centaurium erythraea Rafn, 1800	Petite-centaurée commune
Cichorium intybus	Chicorée amère
Cynosurus cristatus	Crételle
Daucus carota L., 1753	Carotte sauvage, Daucus carotte

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Dianthus armeria L., 1753	Oeillet velu
Holcus lanatus L., 1753	Houlque laineuse
Hypericum perforatum L., 1753	Millepertuis
Knautia arvensis	Knautie des champs
Leucanthemum vulgare	Marguerite commune
Linum usitatissimum L., 1753	Lin cultivé
Lotus corniculatus L., 1753	Lotier corniculé
Lychnis flos-cuculi L., 1753	Oeil-de-perdrix
Malva moschata L., 1753	Mauve musquée
Papaver rhoeas	Coquelicot
Plantago lanceolata	Plantain lancéolé
Prunella vulgaris	Brunelle commune
Ranunculus acris	Bouton d'or
Scabiosa columbaria	Scabieuse colombaire
Silene dioica (L.) Clairv., 1811	Compagnon rouge
Silene gallica L., 1753	le Silène de France
Succisa pratensis Moench, 1794	Succise des prés, Herbe du Diable
Trifolium campestre	Trèfle champêtre, Trèfle jaune

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE



Prairie fleurie naturelle (photo©CPIESeignanxAdour)

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

2.4 Grimpant pour clôtures* et murs

Nom latin	**Nom français**
Clematis vitalba	Clématite des haies
Hedera helix	Lierre
Humulus lupulus L., 1753	Houblon grimpant
Lonicera periclymenum	Chèvrefeuille des bois
Lonicera xylosteum	Chèvrefeuille des haies
Rosa gr. canina	Églantier
Rosa sempervirens	Rosier toujours vert

2.5 Fleurs pour talus/merlon/bande/friche

Nom latin	**Nom français**
Achillea millefolium	Achillée millefeuille
Agrimonia eupatoria	Aigremoine eupatoire
Briza media	Brize intermédiaire
Centaurium erythraea Rafn, 1800	Petite-centaurée commune
Chamaemelum nobile (L.) All., 1785	Camomille romaine
Chelidonium majus f. majus	Grande Chélidoine
Cichorium intybus	Chicorée amère
Daucus carota L., 1753	Carotte sauvage, Daucus carotte
Dianthus armeria L., 1753	Œillet velu
Erica cinerea	Bruyère cendrée
Erica tetralix	Bruyère à quatre angles
Hypericum perforatum L., 1753	Millepertuis
Hypochaeris radicata L., 1753	Chicorée
Leucanthemum vulgare	Marguerite commune
Linum usitatissimum L., 1753	Lin cultivé
Lychnis flos-cuculi L., 1753	Oeil-de-perdrix
Origanum vulgare L., 1753	Origan commun
Papaver rhoeas	Coquelicot

2.6 Graminées pour talus/merlon/bande/friche

Nom latin	**Nom français**
Agrostis capillaris	Agrostide capillaire
Anthoxanthum odoratum	Flouve odorante
Arrhenatherum elatius	Avoine élevée
Brachypodium rupestre	Brachypode des rochers
Briza media	Brize intermédiaire
Cynosurus cristatus	Crételle

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Deschampsia cespitosa (L.) P.Beauv., 1812	Canche cespiteuse
Holcus lanatus L., 1753	Houlque laineuse

2.7 Aquatiques pour bassin en eau aérien

Nom latin	**Nom français**
Alisma plantago aquatica	Grand plantain d'eau, Plantain d'eau commun
Carex acutiformis	Laîche des marais
Carex pendula	Carex pendula
Carex pseudocyperus	Laîche faux-souchet
Carex riparia	Laîche des rives
Ceratophyllum demersum	Cornifle immergé
Eleocharis palustris	Scirpe des marais
Iris pseudacorus	Iris des marais
Juncus conglomeratus	Jonc aggloméré
Juncus effusus L., 1753	Jonc diffus
Juncus inflexus L., 1753	Jonc glauque
Phalaris arundinacea	Baldingère faux-roseau
Potamogeton natans	Potamot nageant
Scirpus lacustris	Jonc des chaisiers, Jonc-des-tonneliers
Typha latifolia	Massette à larges feuilles

2.8 Aquatiques et milieux frais pour noues, fossés ou exposition au nord

Nom latin	**Nom français**
Angelica sylvestris	Angélique sauvage
Aquilegia vulgaris	Ancolie commune
Carex acutiformis	Laîche des marais
Carex flacca	Laîche glauque
Carex pendula	Carex pendula
Carex pseudocyperus	Laîche faux-souchet
Carex riparia	Laîche des rives
Chelidonium majus f. majus	Grande Chélidoine
Cyperus longus	Souchet long
Epilobium hirsutum	Épilobe hérissé
Erica tetralix	Bruyère à quatre angles
Filipendula ulmaria	Reine des prés
Hypericum tetrapterum Fr., 1823	Millepertuis à quatre ailes
Iris pseudacorus	Iris des marais
Juncus conglomeratus	Jonc aggloméré
Juncus effusus	Jonc diffus

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Juncus inflexus	Jonc glauque
Lythrum salicaria	Salicaire commune
Typha latifolia	Massette à larges feuilles

3. Espèces végétales envahissantes* dangereuses pour la biodiversité

3.1 Vigilance sur l'utilisation des variétés ornementales

L'utilisation des variétés ornementales / exogènes doit prendre en compte leur capacité de réensemencement naturel. Il est vivement conseillé d'utiliser des espèces déjà présentes dans les milieux naturels, car les cultivars sont susceptibles de se ressemer à l'extérieur de l'espace planté et de perturber la biodiversité sauvage.

Les exemples ci-après sont représentatifs de la capacité de réensemencement spontané des variétés ornementales. Ce sont des variétés abondamment utilisées dans les espaces plantés et, à ce titre sont de bonnes illustrations de leur caractère invasif.

La graminée ornementale *Pennisetum* (photo 1) observée sur les bas-côtés (photo 2).

Photo 1



Photo 2



Réensemencement naturel de la graminée ornementale Pennisetum sp (photo©CPIESeignanxAdour)

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

La variété Crocosmia (photo 3) retrouvée dans nos inventaires floristiques de milieux naturels (photos 4 et 5).

Photo 3



Photo 4



Photo 5



Réensemencement spontané de Crocosmia, retrouvée dans nos inventaires floristiques (photo©CPIESeignanxAdour)

La Verveine de Buenos-Aires (photo 1) observée sur les bas-côtés (photo 2).

Photo 1



Photo 2



Réensemencement naturel de la Verveine de Buenos-Aires (photo©CPIESeignanxAdour)

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

3.2 Liste européenne et nationale des espèces exotiques envahissantes (EEE)

La Commission européenne a adopté le 13 juillet 2016 (actualisée le 13 juillet 2017 et le 25 juillet 2019) une liste des espèces exotiques envahissantes (EEE) préoccupantes pour l'Union européenne (règlement d'exécution 2016/1141, 2017/1263, 2019/1262). Les EEE listées ne pourront notamment pas, de façon intentionnelle, être introduites, élevées ou cultivées, reproduites, conservées, utilisées, ou mises sur le marché (restrictions de l'article 7). Le règlement est obligatoire dans tous ses éléments et directement applicable dans tout État membre (source http://especes-exotiques-envahissantes.fr/reglement-europeen-17-nouvelles-especes-ajoutees-a-la-liste-des-eee-preoccupantes-pour-lunion-europeenne/).

Plantes aquatiques
Cabomba caroliniana – Éventail de Caroline
Eichhornia crassipes – Jacinthe d'eau
Elodea nuttalii – Élodée de Nuttall
Gymnocoronis spilanthoides – Faux hygrophile
Hydrocotyle ranunculoides – Hydrocotyle fausse-renoncule
Lagarosiphon major – Grand Lagarosiphon
Ludwigia grandiflora – Jussie à grandes fleurs
Ludwigia peploides – Jussie rampante
Myriophyllum aquaticum – Myriophylle du Brésil
Myriophyllum heterophyllum – Myriophylle hétérophylle
Pistia stratiotes – Laitue d'eau
Salvinia molesta – Salvinie géante
Plantes terrestres
Acacia saligna – Mimosa à feuilles de Saule
Ailanthus altissima – Ailante glanduleux
Alternanthera philoxeroides – Herbe à alligator
Andropogon virginicus – Barbon de Virginie
Asclepia syriaca – Herbe à la ouate
Baccharis halimifolia – Baccharis à feuilles d'arroche
Cardiospermum grandiflorum – Corinde à grandes feuilles
Celastrus orbiculatus – Célastre orbiculaire
Cortaderia jubata – Herbe de la pampa pourpre
Ehrharta calycina – Ehrharte calicinale
Gunnera tinctoria – Gunnéra du Chili
Hakea sericea – Hakea soyeux
Heracleum mantegazzianum – Berce du Caucase
Heracleum persicum – Berce de Perse
Heracleum sosnowskyi – Berce de Sosnowsky

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Humulus scandens – Houblon du Japon
Koenigia polystachya – Renouée à nombreux épis
Impatiens glandulifera – Balsamine de l'Himalaya
Lespedeza cuneata – Lespedeza soyeux
Lygodium japonicum – Fougère grimpante du Japon
Lysichiton americanus – Faux-arum
Microstegium vimineum – Herbe à échasses japonaise
Parthenium hysterophorus – Parténium matricaire
Pennisetum setaceum – Herbe aux écouvillons
Polygonum perfoliatum – Renouée perfoliée
Pueraria montana var. lobata – Kudzu
Prosopis juliflora – Bayahonde
Triadica sebifera – Arbre à suif

Liste des espèces exotiques envahissantes (EEE) préoccupantes pour l'Union européenne (règlement d'exécution 2016/1141, 2017/1263, 2019/1262, 2022/1203)

3.3 Une liste réglementaire nationale des espèces envahissantes*

Reconnues comme l'une des principales menaces sur la biodiversité, les espèces exotiques envahissantes font l'objet d'une réglementation nationale depuis 2018. L'Office français de la biodiversité a pour mission de faire connaître, prévenir, surveiller et évaluer les impacts négatifs de ces espèces (source https://ofb.gouv.fr/les-especes-exotiques-envahissantes).

Un **arrêté du 2 mars 2023** portant mise à jour de la liste des espèces animales et végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain, complète la liste de 2018. Sont **interdits** sur tout le territoire métropolitain et en tout temps **l'introduction sur le territoire, l'introduction dans le milieu naturel, la détention, le transport, le colportage, l'utilisation, l'échange, la mise en vente, la vente ou l'achat de spécimens vivants des espèces végétales suivantes** :

Nom scientifique	Nom commun
Acacia saligna (Labill.) H. L. Wendl., 1820 = Acacia cyanophylla Lindl., 1839	Mimosa à feuilles de saule, Mimosa bleuâtre, Mimosa à feuilles bleues.
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916	**Ailante glanduleux, Faux vernis du Japon.**
Alternanthera philoxeroides (Mart.) Griseb., 1879	Herbe à alligators
Andropogon virginicus L., 1753	Barbon de Virginie.
Asclepias syriaca L., 1753	Herbe à la ouate, Herbe aux perruches
Baccharis halimifolia L., 1753	**Séneçon en arbre**
Cabomba caroliniana A.Gray, 1848	Cabombe de Caroline, Eventail de Caroline
Cardiospermum grandiflorum Sw., 1788.	
Celastrus orbiculatus Thunb.	Bourreau des arbres
Cenchrus setaceus (Forssk.) Morrone, 2010 = Pennisetum setaceum (Forssk.) Chiov., 1923	**Herbe aux écouvillons**
Cortaderia jubata (Lemoine ex Carrière) Stapf, 1898 = Cortaderia selloana subsp. jubata (Lemoine) Testoni & Villamil, 2014	**Herbe de la pampa pourpre, Herbe de la pampa des Andes.**
Cortaderia selloana (Schult. & Schult. f.) Asch. & Graebn., 1900	**Herbe de Pampa**

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Crassula helmsii (Kirk) Cockayne, 1907	Crassule de Helms
Ehrharta calycina Sm., 1790	Ehrharte calicinale.
Eichhornia crassipes (Mart.) Solms, 1883	Jacinthe d'eau
Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John, 1920	Elodée à feuilles étroites
Gunnera tinctoria (Molina) Mirb., 1805	Gunnéra du Chili
Gymnocoronis spilanthoides (D. Don ex Hook. & Arn.) DC., 1838	Faux hygrophyle.
Hakea sericea Schrad. & J. C. Wendl.	
Heracleum mantegazzianum Sommier & Levier, 1895	Berce du Caucase
Heracleum persicum Desf. ex Fisch., 1841	Berce de Perse
Heracleum sosnowskyi Manden., 1944	Berce de Sosnowsky
Humulus japonicus Siebold & Zucc., 1846 = Humulus scandens (Lour.) Merr., 1935	Houblon du Japon.
Hydrocotyle ranunculoides L.f., 1782	Hydrocotyle fausse-renoncule, Hydrocotyle nageante
Impatiens glandulifera Royle, 1833	Balsamine de l'Himalaya
Koenigia polystachya (Wall. ex Meisn.) T. M. Schust. & Reveal	Renouée de l'Himalaya
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928	Grand lagarosiphon
Lespedeza cuneata (Dum. Cours.) G. Don, 1832 = Lespedeza juncea var. sericea (Thunb.) Lace & Hauech	Lespédéza soyeux.
Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987	**Jussie à grandes fleurs**
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 1963	**Jussie rampante**
Lygodium japonicum (Thunb.) Sw., 1801	Fougère grimpante du Japon.
Lysichiton americanus Hultén & H.St.John, 1931	Faux arum
Microstegium vimineum (Trin.) A.Camus, 1922	Herbe à échasses japonaise
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973	Myriophylle aquatique, Myriophylle du Brésil
Myriophyllum heterophyllum Michx., 1803	
Parthenium hysterophorus L., 1753	Fausse camomille
Persicaria perfoliata (L.) H.Gross, 1913 = Polygonum perfoliatum L., 1759	Renouée perfoliée
Pistia stratiotes L.	Laitue d'eau
Prosopis juliflora (Sw.) DC., 1825	Bayahonde, Bayahonde français, Bayarone, Bayarone français, Prosopis mesquite, Prosopis commun.
Pueraria montana var. lobata (Willd.) Maesen & S.M.Almeida ex Sanjappa & Predeep, 1992 = Pueraria lobata (Willd.) Ohwi, 1947	Kudzu
Rugulopteryx okamurae I. K. Hwang, W. J. Lee & H. S. Kim, 2009	Algue rouge japonaise
Salvinia molesta D. S. Mitch., 1972 = Salvinia adnata Desv.	Salvinie géante.
Triadica sebifera (L.) Small, 1933 = Sapium sebiferum (L.) Roxb., 1814	Suiffier, Suiffier de Chine, Arbre à suif, Porte-Suif, Croton porte-suif, Gluttier porte-suif, Gluttier à suif.

3.4 Une liste régionale pour la Nouvelle Aquitaine

Une liste des espèces végétales envahissantes est précisée pour la Nouvelle-Aquitaine et à télécharger : http://especes-exotiques-envahissantes.fr/base-documentaire/liste-despeces
Une liste hiérarchisée complète publiée en 2022 est à télécharger sous format de tableur à l'adresse suivante : https://obv-na.fr/actualite/11827

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

De nombreuses espèces ornementales couramment plantées dans les espaces verts y sont présentes et doivent être supprimées des compositions végétales. Ces espèces se ressèment spontanément ou colonisent les milieux quand elles y sont jetées.

Espèces végétales envahissantes à impact majeur
Acacia dealbata Link, 1822
Acer negundo L., 1753
Ailanthus altissima (Mill.) Swingle, 1916
Akebia quinata Decne., 1839
Alternanthera philoxeroides (Mart.) Griseb., 1879
Ambrosia artemisiifolia L., 1753
Ambrosia psilostachya DC., 1836
Amelanchier lamarckii F.G.Schroed., 1968
Amorpha fruticosa L., 1753
Andropogon virginicus L., 1753
Aponogeton distachyos L.f., 1782
Arctotheca calendula (L.) Levyns, 1942
Azolla filiculoides Lam., 1783
Baccharis halimifolia L., 1753
Bidens frondosa L., 1753
Bothriochloa barbinodis (Lag.) Herter, 1940
Buddleja davidii Franch., 1887
Carpobrotus edulis (L.) N.E.Br., 1926
Catalpa bignonioides Walter, 1788
Celtis occidentalis L., 1753
Colocasia esculenta (L.) Schott, 1832
Cortaderia selloana (Schult. & Schult.f.) Asch. & Graebn., 1900
Cotoneaster coriaceus Franch., 1890
Cotoneaster franchetii Bois, 1902
Cotoneaster horizontalis Decne., 1879
Crassula helmsii (Kirk) Cockayne, 1907
Cyperus eragrostis Lam., 1791
Cyperus rigens C.Presl, 1830
Cytisus striatus (Hill) Rothm., 1944
Digitaria aequiglumis (Hack. & Arechav.) Parodi, 1922
Egeria densa Planch., 1849
Elaeagnus pungens Thunb., 1784
Elaeagnus x submacrophylla Servett., 1908
Eleocharis bonariensis Nees, 1840
Elodea canadensis Michx., 1803
Elodea nuttallii (Planch.) H.St.John, 1920
Eragrostis curvula (Schrad.) Nees, 1841
Erigeron canadensis L., 1753
Erigeron floribundus (Kunth) Sch.Bip., 1865

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Erigeron karvinskianus DC., 1836
Erigeron sumatrensis Retz., 1810
Euonymus japonicus L.f., 1780
Euthamia graminifolia (L.) Nutt., 1818
Fallopia aubertii (L.Henry) Holub, 1971
Fallopia baldschuanica (Regel) Holub, 1971
Galega officinalis L., 1753
Gleditsia triacanthos L., 1753
Hippophae rhamnoides L., 1753
Hydrilla verticillata (L.f.) Royle, 1839
Hydrocotyle ranunculoides L.f., 1782
Hypericum majus (A.Gray) Britton, 1894
Impatiens glandulifera Royle, 1833
Lagarosiphon major (Ridl.) Moss, 1928
Lemna minuta Kunth, 1816
Ligustrum japonicum Thunb., 1780
Ligustrum lucidum W.T.Aiton, 1810
Ligustrum ovalifolium Hassk., 1844
Lindernia dubia (L.) Pennell, 1935
Lonicera japonica Thunb., 1784
Ludwigia grandiflora (Michx.) Greuter & Burdet, 1987
Ludwigia grandiflora subsp. hexapetala (Hook. & Arn.) G.L.Nesom & Kartesz, 2000
Ludwigia peploides (Kunth) P.H.Raven, 1964
Ludwigia peploides subsp. montevidensis (Spreng.) P.H.Raven, 1964
Lycium barbarum L., 1753
Miscanthus sinensis Andersson, 1855
Myriophyllum aquaticum (Vell.) Verdc., 1973
Myriophyllum heterophyllum Michx., 1803
Nelumbo nucifera Gaertn., 1788
Parthenocissus inserta (A.Kern.) Fritsch, 1922
Paspalum dilatatum Poir., 1804
Paspalum distichum L., 1759
Paspalum vaginatum Sw., 1788
Phyllostachys aurea Carrière ex Rivière & C.Rivière, 1878
Phyllostachys aureosulcata McClure, 1945
Phyllostachys flexuosa Rivière & C.Rivière, 1878
Phyllostachys nigra (Lodd. ex Lindl.) Munro, 1868
Physostegia virginiana (L.) Benth., 1829
Phytolacca americana L., 1753
Pistia stratiotes L., 1753
Pittosporum tobira (Thunb.) W.T.Aiton, 1811
Pontederia cordata L., 1753
Pontederia crassipes Mart., 1823

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Populus x canadensis Moench, 1785
Potentilla indica (Andrews) Th.Wolf, 1904
Prunus cerasifera Ehrh., 1784
Prunus cerasus L., 1753
Prunus laurocerasus L., 1753
Prunus serotina Ehrh., 1784
Pterocarya fraxinifolia (Poir.) Spach, 1834
Pyracantha coccinea M.Roem., 1847
Quercus palustris Münchh., 1770
Quercus rubra L., 1753
Reynoutria japonica Houtt., 1777
Reynoutria x bohemica Chrtek & Chrtková, 1983
Rhododendron ponticum L., 1762
Rhus typhina L., 1756
Robinia pseudoacacia L., 1753
Rosa rugosa Thunb., 1784
Sagittaria graminea Michx., 1803
Salpichroa origanifolia (Lam.) Baill., 1888
Selaginella kraussiana (Kunze) A.Braun, 1860
Senecio inaequidens DC., 1838
Setaria parviflora (Poir.) Kerguélen, 1987
Sicyos angulatus L., 1753
Solanum laciniatum Aiton, 1789
Solidago canadensis L., 1753
Solidago gigantea Aiton, 1789
Soliva sessilis Ruiz & Pav., 1794
Sorghum halepense (L.) Pers., 1805
Spartina alterniflora Loisel., 1807
Spartina anglica C.E.Hubb., 1978
Spartina patens (Aiton) Muhl., 1813
Spiraea japonica L.f., 1782
Spiraea salicifolia L., 1753
Spiraea x billardii Hérincq, 1857
Spiraea x vanhouttei (Briot) Carrière, 1876
Sporobolus indicus (L.) R.Br., 1810
Stenotaphrum secundatum (Walter) Kuntze, 1891
Symphyotrichum lanceolatum (Willd.) G.L.Nesom, 1995
Symphyotrichum novi-belgii (L.) G.L.Nesom, 1995
Symphyotrichum squamatum (Spreng.) G.L.Nesom, 1995
Symphyotrichum x salignum (Willd.) G.L.Nesom, 1995
Taxodium distichum (L.) Rich., 1810
Trachycarpus fortunei (Hook.) H.Wendl., 1862
Vallisneria spiralis L., 1753

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Viburnum tinus L., 1753
x Pseudosasa japonica (Siebold & Zucc. ex Steud.) Makino ex Nakai, 1925
x Semiarundinaria fastuosa (Lat.-Marl. ex Mitford) Makino ex Nakai, 1918
Xanthium orientale L., 1763
Xanthium orientale subsp. italicum (Moretti) Greuter, 2003
Zantedeschia aethiopica (L.) Spreng., 1826
Espèces végétales envahissantes à impact modéré
Abutilon theophrasti Medik., 1787
Acanthus mollis L., 1753
Allium triquetrum L., 1753
Amaranthus deflexus L., 1771
Amaranthus hybridus L., 1753
Amaranthus hybridus subsp. bouchonii (Thell.) O.Bolòs & Vigo, 1974
Amaranthus hybridus subsp. hybridus L., 1753
Amaranthus retroflexus L., 1753
Anredera cordifolia (Ten.) Steenis, 1957
Anthemis maritima L., 1753
Anthyllis vulneraria subsp. carpatica (Pant.) Nyman, 1889
Anthyllis vulneraria subsp. polyphylla (DC.) Nyman, 1878
Artemisia absinthium L., 1753
Artemisia verlotiorum Lamotte, 1877
Bidens subalternans DC., 1836
Bidens tripartita subsp. comosa (A.Gray) A.Haines, 2010
Bromopsis inermis (Leyss.) Holub, 1973
Campsis radicans (L.) Bureau, 1864
Campsis x tagliabuana Rehder (Vis.), 1932
Cardamine occulta Hornem., 1819
Centranthus ruber (L.) DC., 1805
Ceratochloa cathartica (Vahl) Herter, 1940
Ceratochloa sitchensis (Trin.) Cope & Ryves, 1996
Clematis flammula L., 1753
Cotula australis (Sieber ex Spreng.) Hook.f., 1853
Crepis bursifolia L., 1753
Crepis sancta (L.) Bornm., 1913
Crepis sancta subsp. nemausensis (Vill.) Babc., 1941
Crocosmia x crocosmiiflora (Lemoine) N.E.Br., 1932
Cyclospermum leptophyllum (Pers.) Sprague ex Britton & P.Wilson, 1925
Cyperus aggregatus (Willd.) Endl., 1842
Cyperus difformis L., 1756
Cyperus esculentus L., 1753
Cyperus reflexus Vahl, 1805
Cyperus rotundus L., 1753
Cyrtomium falcatum (L.f.) C.Presl, 1836

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Danae racemosa (L.) Moench, 1794
Datura stramonium L., 1753
Delairea odorata Lem., 1844
Dichanthelium acuminatum (Sw.) Gould & C.A.Clark, 1979
Digitaria ciliaris (Retz.) Koeler, 1802
Digitaria violascens Link, 1827
Dysphania ambrosioides (L.) Mosyakin & Clemants, 2002
Eleocharis obtusa (Willd.) Schult., 1824
Eleusine africana Kenn.-O'Byrne, 1957
Eleusine indica (L.) Gaertn., 1788
Eleusine tristachya (Lam.) Lam., 1792
Eragrostis multicaulis Steud., 1854
Eragrostis orcuttiana Vasey, 1893
Eragrostis pectinacea (Michx.) Nees, 1841
Eragrostis virescens J.Presl, 1830
Erigeron annuus (L.) Desf., 1804
Erigeron bonariensis L., 1753
Euphorbia lathyris L., 1753
Euphorbia maculata L., 1753
Euphorbia polygonifolia L., 1753
Euphorbia prostrata Aiton, 1789
Fraxinus ornus L., 1753
Galinsoga parviflora Cav., 1795
Galinsoga quadriradiata Ruiz & Pav., 1798
Gamochaeta antillana (Urb.) Anderb., 1991
Gamochaeta coarctata (Willd.) Kerguélen, 1987
Guizotia abyssinica (L.f.) Cass., 1829
Helianthus tuberosus L., 1753
Helianthus x laetiflorus Pers., 1807
Hemerocallis fulva (L.) L., 1762
Hesperis matronalis subsp. matronalis L., 1753
Houttuynia cordata Thunb., 1783
Hyacinthoides x massartiana Geerinck, 1996
Hypericum calycinum L., 1767
Hypericum gentianoides (L.) Britton, Sterns & Poggenb., 1888
Hypericum mutilum L., 1753
Impatiens balfouri Hook.f., 1903
Iris germanica L., 1753
Jacobaea maritima (L.) Pelser & Meijden, 2005
Juglans nigra L., 1753
Juncus tenuis subsp. tenuis Willd., 1799
Juncus tenuis Willd., 1799
Lamium galeobdolon subsp. argentatum (Smejkal) J.Duvign., 1987

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Lepidium didymum L., 1767
Lepidium virginicum L., 1753
Lobularia maritima (L.) Desv., 1815
Lobularia maritima subsp. maritima (L.) Desv., 1815
Lolium x boucheanum Kunth, 1830
Lonicera nitida E.H.Wilson, 1911
Lychnis coronaria (L.) Desr., 1792
Matricaria discoidea DC., 1838
Medicago sativa subsp. sativa L., 1753
Melilotus albus Medik., 1787
Nassella tenuissima (Trin.) Barkworth, 1990
Nicandra physalodes (L.) Gaertn., 1791
Oenothera biennis L., 1753
Oenothera glazioviana Micheli, 1875
Oenothera laciniata Hill, 1768
Oenothera ligerica Deschâtres & R.Jean, 2013
Oenothera lindheimeri (Engelm. & A.Gray) W.L.Wagner & Hoch, 2007
Oenothera longiflora L., 1771
Oenothera oehlkersii Kappus, 1966
Oenothera parviflora L., 1759
Oenothera rosea L'Hér. ex Aiton, 1789
Oenothera stricta Ledeb. ex Link, 1821
Oenothera suaveolens Desf. ex Pers., 1805
Oenothera villosa Thunb., 1794
Oenothera x fallax Renner, 1917
Oxalis articulata Savigny, 1798
Oxalis debilis Kunth, 1822
Oxalis dillenii Jacq., 1794
Oxalis fontana Bunge, 1835
Oxalis latifolia Kunth, 1822
Panicum barbipulvinatum Nash, 1900
Panicum capillare L., 1753
Panicum dichotomiflorum Michx., 1803
Panicum miliaceum L., 1753
Panicum miliaceum subsp. agricola Scholz & Mikoláš, 1991
Panicum miliaceum subsp. miliaceum L., 1753
Panicum miliaceum subsp. ruderale (Kitag.) Tzvelev, 1968
Petasites pyrenaicus (L.) G.López, 1986
Picea abies (L.) H.Karst., 1881
Picea abies subsp. abies (L.) H.Karst., 1881
Pinus nigra J.F.Arnold, 1785
Platanus x hispanica Mill. ex Münchh., 1770
Polygala curtissii A.Gray, 1867

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Pseudotsuga menziesii (Mirb.) Franco, 1950
Rosmarinus officinalis L., 1753
Setaria italica subsp. moharia (Alef.) H.Scholz, 2006
Setaria italica subsp. pycnocoma (Steud.) de Wet, 1981
Sisyrinchium angustifolium Mill., 1768
Sisyrinchium rosulatum E.P.Bicknell, 1899
Solanum bonariense L., 1753
Solanum chenopodioides Lam., 1794
Solanum mauritianum Scop., 1788
Solanum physalifolium Rusby, 1895
Solanum sarachoides Sendtn., 1846
Symphoricarpos albus (L.) S.F.Blake, 1914
Tetragonia tetragonoides (Pall.) Kuntze, 1891
Tradescantia fluminensis Vell., 1829
Triphysaria pusilla (Benth.) T.I.Chuang & Heckard, 1991
Verbena bonariensis L., 1753
Veronica filiformis Sm., 1791
Veronica peregrina L., 1753
Veronica persica Poir., 1808
Vinca major L., 1753
Vinca major subsp. major L., 1753
x Sasinaria masamuneana (Makino) Demoly, 1995
Xanthium spinosum L., 1753
Yucca gloriosa L., 1753

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

3.5 Une liste locale des espèces envahissantes*

Une liste locale des espèces végétales dangereuses pour la biodiversité, non exhaustive, rassemble les espèces reconnues comme les plus envahissantes sur le territoire. Les fossés, les terrains en friche et les déchetteries sont d'excellentes pépinières pour ces végétaux qui peuvent s'étaler ou se semer au gré du vent sur des terrains vierges. Espèces végétales terrestres à proscrire (envahissantes avérées** et à surveiller attentivement*)

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Nom commun	Nom scientifique
Arbres et arbustes	
Arbre à papillons	Buddleja davidii**
Azalée pontique	Rhododendron ponticum**
Baccharis à feuilles d'arroche, séneçon en arbre	Baccharis halimiifolia**
Cerisier tardif	Prunus serotina
Chèvrefeuille du Japon (grimpant)	Lonicera japonica*
Cytise	Cytisus striatus**
Cytise	Cytisus multiflorus**
Erable negundo	Acer negundo**
Faux vernis du Japon	Ailanthus altissima**
Laurier australien	Pittosporum tobira*
Laurier cerise	Prunus laurocerasus*
Laurier sauce	Laurus nobilis
Lyciet de Barbarie	Lycium barbarum*
Mimosa d'hiver	Acacia dealbata*
Noyer du Caucase	Pterocarya fraxinifolia
Robinier ou faux-acacia	Robinia pseudacacia**
Vigne vierge	Parthenocissus inserta*
Yucca	Yucca filamentosa*
Herbacées	
Ambroisie à feuilles d'Armoise (ou Ambroisie élevée)	Ambrosia artemisiifolia**
Bambous	Phyllostachys aureosulcata, Ph. Aurea et Sinarundinaria Murielae
Berce du Caucase	Heracleum mantegazzianum**
Bident feuillu	Bidens frondosa**
Bident conné	Bidens connata**
Chenopode fausse ambroisie (ou Thé du Mexique)	Chenopodium ambrosioides**
Grande balsamine (ou impatiens de l'Himalaya)	Impatiens glandulifera**
Epilobe cilié	Epilobium ciliatum**
Erigéron annuel	Erigeron annuus*
Erigéron crépu	Conyza bonariensis**
Erigéron du Canada	Conyza canadensis**
Erigéron de Sumatra	Conyza sumatrensis**
Erigéron à fleurs multiples	Conyza floribunda*

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Balsamine à petites fleurs	Impatiens parviflora**
Griffe de sorcière	Carpobrutus edulis**
Herbe de la Pampa	*Cortaderia spp* (toutes les formes)**
Lampourde	Xanthium strumarium*
Montbrétia	Crocosmia x crocosmiiflora
Lindernie douteuse	Lindernia dubia**
Onagre bisannuelle	Oenothera biennis**
Onagre	Oenothera longiflora*
Palmier de Chine/Palmier chanvre/Palmier de Chusan	Trachycarpus fortunei
Paspalum dilaté	Paspalum dilatatum**
Paspalum ditique	Paspalum distichum**
Raisin d'Amérique	Phytolacca americana*
Renouée du Japon	Reynoutria japonica**
Renouée de Sachaline	Reynoutria sachalinensis**
Renouée hybride	Reynoutria x bohemica**
Rumex cuneifolius	Rumex cuneifolius**
Salpichroa à feuilles d'Origan	Salpichroa origanifolia*
Séneçon du Cap	Senecio inaequidens**
Sétaire gracile	Setaria parviflora*
Souchet vigoureux	Cyperus eragrostis**
Sporobole fertile (ou Sporobole tenace)	Sporobolus indicus**

Espèces végétales *aquatiques* envahissantes : à proscrire des aménagements	
Nom commun	Nom scientifique
Azolla fausse fougère	Azolla filiculoïdes
Egérie	Egeria densa
Elodées	Elodea canadensis ; E. nuttallii
Jussies américaines	Ludwigia grandiflora ; L. peploides
Lagarosiphon	Lagarosiphon major
Lemna minuscule	Lemna minuta
Myriophylle du Brésil	Myriophyllum brasiliense ou M. aquaticum ou M. proserpinacoïdes

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

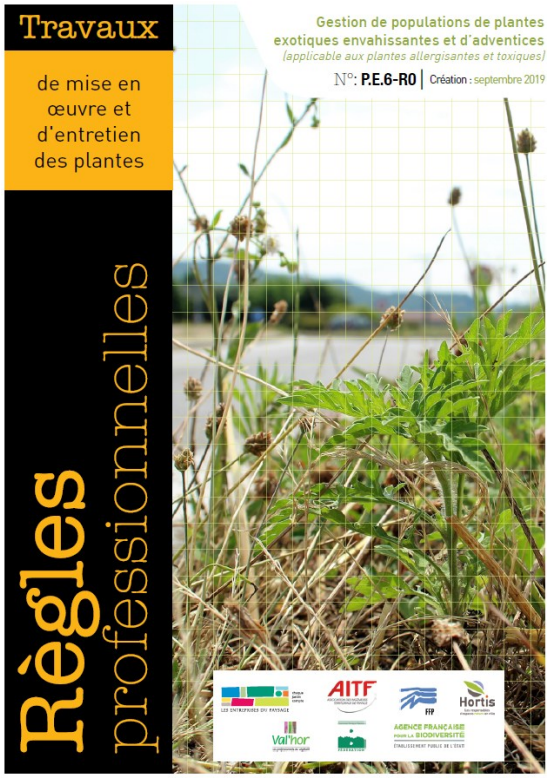
3.6 Les techniques de lutte

Des documents techniques à destination du grand public et des professionnels sont à télécharger :

http://especes-exotiques-envahissantes.fr/guide-technique_dechets_pee_tableau/

http://especes-exotiques-envahissantes.fr/wp-content/uploads/2019/10/p.e.6-r0-gestion-de-populations-de-plantes-exotiques-envahissantes-et-dadventices.pdf





Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

3.7 Quelques exemples en photo



Herbe de la Pampa (Cortaderia spp.)



Arbre à papillons (Buddleja davidii)



Raisin d'Amérique (Phytolacca americana)



Renouée du Japon (*Reynoutria japonica)*

Photos ©CPIESeignanxAdour



Sous-bois d'Erable negundo (Acer negundo)



Bambous (toutes les formes)

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

4. Tableau à fournir pour la réalisation des projets : liste des essences végétales locales

La liste des essences végétales locales est issue des informations de la FCBN[2].

Elle reprend les différentes essences végétales locales admises pour la composition des clôtures et des espaces verts plantés des projets.

Le tableau ci-dessous doit être fourni pour vérifier le respect des prescriptions en matière d'aménagement paysager des projets en essences végétales locales.

Les végétaux sont regroupés en fonction des typologies des plantations :

- Arbres de haut jet
- Arbuste / Arbre petit développement
- Fleurs ou herbacées diverses pour prairie fleurie
- Grimpant pour clôtures* et murs
- Fleurs/graminées pour talus/merlon/bande/friche
- Aquatiques pour bassin en eau aérien
- Aquatiques et milieux frais pour noues, fossés ou exposition au nord

Arbres de haut jet			
Nom latin	**Nom français**	**Nbre**	**Situation d'implantation**
Alnus glutinosa	Aulne glutineux, Vergne		
Fagus sylvatica L.	Hêtre		
Fraxinus angustifolia Vahl.	Frêne à feuilles étroites		
Fraxinus excelsior L.	Frêne commun		
Prunus avium L.	Merisier vrai, Cerisier des bois		
Pyrus communis subsp. pyraster	Poirier sauvage		
Quercus ilex L.	Chêne liège		
Quercus pyrenaica Willd., 1808	Chêne tauzin		
Quercus robur L.	Chêne pédonculé		
Tilia cordata	Tilleul à petites feuilles, Tilleul des bois		
Ulmus minor	Petit orme		
Arbuste / Arbre à petit développement			
Nom latin	**Nom français**	**Nbre**	**Situation d'implantation**

[2] Fédération des conservatoires botaniques nationaux

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Acer campestre	Erable champêtre		
Arbutus unedo	Arbousier		
Carpinus betulus	Charme		
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin		
Corylus avellana	Noisetier		
Crataegus monogyna	Aubépine à un style		
Cytisus scoparius	Genêt à balais		
Erica scoparia	Brande		
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe		
Frangula alnus	Bourgène (Bourdaine)		
Ilex aquifolium	Houx		
Juniperus communis	Genévrier commun		
Ligustrum vulgare	Troëne		
Malus sylvestris	Pommier sauvage		
Mespilus germanica	Néflier		
Prunus spinosa	Prunellier		
Pyrus cordata	Poirier à feuilles en cœur		
Sorbus domestica L.	Cormier, Sorbier domestique		
Sorbus torminalis	Alisier torminal, Sorbier torminal		
Tamarix gallica	Tamaris de France, Tamaris commun		
Viburnum opulus	Viorne obier		
Fleurs ou herbacées diverses pour prairie fleurie			
Nom latin	**Nom français**	**Nbre**	**Situation d'implantation**
Achillea millefolium	Achillée millefeuille		
Agrimonia eupatoria	Aigremoine eupatoire		
Agrostis capillaris	Agrostide capillaire		
Aquilegia vulgaris	Ancolie commune		
Arrhenatherum elatius	Avoine élevée		
Briza media	Brize intermédiaire		
Centaurea gr. decipiens	Centaurée		
Centaurium erythraea Rafn, 1800	Petite-centaurée commune		
Cichorium intybus	Chicorée amère		
Cynosurus cristatus	Crételle		
Daucus carota L., 1753	Carotte sauvage, Daucus carotte		

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Dianthus armeria L., 1753	Oeillet velu		
Holcus lanatus L., 1753	Houlque laineuse		
Hypericum perforatum L., 1753	Millepertuis		
Knautia arvensis	Knautie des champs		
Leucanthemum vulgare	Marguerite commune		
Linum usitatissimum L., 1753	Lin cultivé		
Lotus corniculatus L., 1753	Lotier corniculé		
Lychnis flos-cuculi L., 1753	Oeil-de-perdrix		
Malva moschata L., 1753	Mauve musquée		
Papaver rhoeas	Coquelicot		
Plantago lanceolata	Plantain lancéolé		
Prunella vulgaris	Brunelle commune		
Ranunculus acris	Bouton d'or		
Scabiosa columbaria	Scabieuse colombaire		
Silene dioica (L.) Clairv., 1811	Compagnon rouge		
Silene gallica L., 1753	Le Silène de France		
Succisa pratensis Moench, 1794	Succise des prés, Herbe du Diable		
Trifolium campestre	Trèfle champêtre, Trèfle jaune		
Grimpant pour clôtures* et murs			
Nom latin	**Nom français**	**Nbre**	**Situation d'implantation**
Clematis vitalba	Clématite des haies		
Hedera helix	Lierre		
Humulus lupulus L., 1753	Houblon grimpant		
Lonicera periclymenum	Chèvrefeuille des bois		
Lonicera xylosteum	Chèvrefeuille des haies		
Rosa gr. canina	Églantier		
Rosa sempervirens	Rosier toujours vert		
Fleurs pour talus/merlon/bande/friche			
Nom latin	**Nom français**	**Nbre**	**Situation d'implantation**
Achillea millefolium	Achillée millefeuille		
Agrimonia eupatoria	Aigremoine eupatoire		
Briza media	Brize intermédiaire		

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Centaurium erythraea Rafn, 1800	Petite-centaurée commune		
Chamaemelum nobile (L.) All., 1785	Camomille romaine		
Chelidonium majus f. majus	Grande Chélidoine		
Cichorium intybus	Chicorée amère		
Daucus carota L., 1753	Carotte sauvage, Daucus carotte		
Dianthus armeria L., 1753	Œillet velu		
Erica cinerea	Bruyère cendrée		
Erica tetralix	Bruyère à quatre angles		
Hypericum perforatum L., 1753	Millepertuis		
Hypochaeris radicata L., 1753	Chicorée		
Leucanthemum vulgare	Marguerite commune		
Linum usitatissimum L., 1753	Lin cultivé		
Lychnis flos-cuculi L., 1753	Oeil-de-perdrix		
Origanum vulgare L., 1753	Origan commun		
Papaver rhoeas	Coquelicot		
Graminées pour talus/merlon/bande/friche			
Nom latin	**Nom français**	**Nbre**	**Situation d'implantation**
Agrostis capillaris	Agrostide capillaire		
Anthoxanthum odoratum	Flouve odorante		
Arrhenatherum elatius	Avoine élevée		
Brachypodium rupestre	Brachypode des rochers		
Briza media	Brize intermédiaire		
Cynosurus cristatus	Crételle		
Deschampsia cespitosa (L.) P.Beauv., 1812	Canche cespiteuse		
Holcus lanatus L., 1753	Houlque laineuse		
Aquatiques pour bassin en eau aérien			
Nom latin	**Nom français**	**Nbre**	**Situation d'implantation**
Alisma plantago aquatica	Grand plantain d'eau, Plantain d'eau commun		
Carex acutiformis	Laîche des marais		
Carex pendula	Carex pendula		
Carex pseudocyperus	Laîche faux-souchet		

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Carex riparia	Laîche des rives		
Ceratophyllum demersum	Cornifle immergé		
Eleocharis palustris	Scirpe des marais		
Iris pseudacorus	Iris des marais		
Juncus conglomeratus	Jonc aggloméré		
Juncus effusus L., 1753	Jonc diffus		
Juncus inflexus L., 1753	Jonc glauque		
Phalaris arundinacea	Baldingère faux-roseau		
Potamogeton natans	Potamot nageant		
Scirpus lacustris	Jonc des chaisiers, Jonc-des-tonneliers		
Typha latifolia	Massette à larges feuilles		
Aquatiques et milieux frais pour noues, fossés ou exposition au nord			
Nom latin	**Nom français**	**Nbre**	**Situation d'implantation**
Angelica sylvestris	Angélique sauvage		
Aquilegia vulgaris	Ancolie commune		
Carex acutiformis	Laîche des marais		
Carex flacca	Laîche glauque		
Carex pendula	Carex pendula		
Carex pseudocyperus	Laîche faux-souchet		
Carex riparia	Laîche des rives		
Chelidonium majus f. majus	Grande Chélidoine		
Cyperus longus	Souchet long		
Epilobium hirsutum	Épilobe hérissé		
Erica tetralix	Bruyère à quatre angles		
Filipendula ulmaria	Reine des prés		
Hypericum tetrapterum Fr., 1823	Millepertuis à quatre ailes		
Iris pseudacorus	Iris des marais		
Juncus conglomeratus	Jonc aggloméré		
Juncus effusus	Jonc diffus		
Juncus inflexus	Jonc glauque		
Lythrum salicaria	Salicaire commune		
Typha latifolia	Massette à larges feuilles		

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Chapitre 3 : Fiches typologiques

Les fiches typologiques présentent les principaux bâtis traditionnellement représentés sur le territoire du Seignanx en milieu rural et urbain :

- La ferme du Séqué
- La ferme des Barthes

- La maison de bourg
- La maison ouvrière
- La maison basco-landaise
- La villa des années 50 et 60

Les éléments bâtis relevant des typologies du Seignanx identifiées dans le présent chapitre constituent des éléments patrimoniaux qui devront être préservés au même titre que les éléments identifiés au titre du L151-19 du CU dans le Règlement graphique et rapportés dans les Fiches patrimoniales du *Chapitre 6 : Fiches patrimoniales* ci-après.

Ils participent de l'identité du territoire du Seignanx qui doit être préservée et valorisée.

Il convient de se rapporter aux fiches typologiques pour

- identifier le type auquel se rattache le bâti existant afin d'en respecter les caractéristiques ou afin de restaurer les éléments qui auraient été dénaturés par des évolutions postérieures à leur construction originelle,

- s'en inspirer selon les contextes pour le traitement des nouvelles constructions afin de traduire l'identité locale architecturale et paysagère en reprenant tout ou partie de leurs caractéristiques : couleurs de façades, couleurs de menuisières-boiseries, volumes - morphologie – gabarits, matériaux...

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

La maison des Barthes

La ferme des Barthes se situe dans les secteurs inondables des plaines de l'Adour, orientée Est ou Sud, selon les courbes du fleuve. Les exemples du Seignanx datent majoritairement du XVII au XIXe siècle, de la période de développement des ouvrages hydrauliques.

La ferme des Barthes s'adapte au milieu inondable et humide de l'Adour avec une architecture robuste et altière pouvant supporter les aléas du fleuve. Le rez-de-chaussée, haut sous plafond, peut être traversé par les crues avec de larges ouvertures en plein cintre. L'étage constitue la partie habitée, en espace refuge. Le corps du bâtiment, de volume, est de forme rectangulaire allongée, avec deux pans de toits.

Le volume du bâtiment principal :

- Simple, sous forme rectangulaire
- Rez-de-chaussée avec étage et combles
- Façade principale sur mur pignon exposée Est ou Sud
- Chaînes d'angles en pierres apparentes
- Extensions en appentis ou annexes autonomes (remises, grange…)



La toiture :

- Toiture à 2 pans (≥ 45 %)
- Toit débordant sur le mur pignon
- Tuiles canal à fort galbe

Les ouvertures et leurs ordonnancements :

- Portes et fenêtres plus hautes que larges
- Tailles variables
- Localisées sur les façades Est et Sud
- Encadrements de pierre ou linteaux de bois apparents au-dessus des ouvertures
- Portes charretières larges, à anse de panier
- Portes avec encadrements de pierre ou linteaux en bois droits ou cintrés
- Façades Nord et Ouest avec peu d'ouvertures (intempéries)
- Volets de bois plein
- Présence demi-lunes, lucarnes ou œil-de-bœuf au niveau des combles



Les matériaux utilisés pour la construction :

- Mur en « tout-venant » : moellons de pierre, de calcaire ou de grès, de briques
- Enduit protecteur à la chaux

La teinte des bâtiments :

- Murs dans des tons clairs (blanc, sable, ocre jaune)

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

- Boiseries peintes en rouge basco-landais, pastel clair (bleu, gris, vert).



Les abords :

- A proximité de la route qui longe l'Adour
- Alignées et réparties de manière discontinue (isolées ou regroupées)

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

La Ferme du Séqué

La ferme du plateau du Seignanx* ou *ferme du Séqué est isolée avec un style ramassé avec étage sous comble. De base rectangulaire, elle est constituée d'un seul bâtiment abritant à l'origine l'habitation, le matériel, le fourrage, les récoltes et les bêtes. Les ouvertures ne sont pas clairement ordonnancées. Le mur est de teinte claire, blanc chaux ou couleur sable clair, les bois sont rouge basco-landais ou pastel clair (bleu, gris, vert). L'orientation est Est ou Sud-Est.

Le volume du bâtiment principal :

- Simple, sur une base rectangulaire
- Isolée avec un style ramassé en R+1
- Constituée d'un seul bâtiment
- Façade principale sur mur pignon exposée Est ou Sud



La toiture :

- Toiture à 2 pans
- Tuiles canal de teinte rouge orangé à fort galbe

Les ouvertures et leurs ordonnancements :

- Les ouvertures non ordonnancées
- Volets de bois plein

La teinte des bâtiments :

- Mur de teinte claire, couleur sable clair naturel ou blanc chaux
- Boiseries peintes en rouge basco-landais, pastel clair (bleu, gris, vert).



Les matériaux utilisés pour la construction :

Pierre, bois, chaux, terre crue

Les abords :

- À proximité de la route qui longe l'Adour
- Isolée / Alignées et réparties de manière discontinue
- Parcelles arborées d'essences locales, entourées de haies vives relevant de l'identité bocagère du pays

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE







Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

La maison de bourg

La maison de bourg du Seignanx typique était la propriété de classes sociales souvent aisées (XVIe au XIXe siècle). Attachée à des fonctions « urbaines » non agricoles, son volume est simple, de forme rectangulaire avec un toit à quatre versants, une façade principale ordonnancée et symétrique. La bâtisse est parfois agrémentée d'éléments décoratifs tels que des génoises, frontons, appareillages, pilastres ou soubassements. La plupart possède un étage, une clôture* basse donnant à voir (muret et/ou haie basse), des volets pleins en rdc et à persiennes à l'étage, des menuiseries de couleurs rouge basco-landais ou pastels (vert, gris, bleu)... Les maisons de bourg forment un ensemble cohérent et participent à l'ambiance du bourg. Elles peuvent être isolées les unes des autres, semi-continu voire accolées par deux.

Le volume du bâtiment principal

- Simple sur une base rectangulaire ou carrée
- Peu de moulures et de décors
- Façade principale plus large
- Mur gouttereau
- Rez-de-chaussée avec étage (plus combles)
- Façade sur 3 travées
- Façade habillée de chaînage d'angle en pierre apparentes et de génoises
- Extension courante dans le prolongement de la toiture arrière de la façade principale



La toiture

- Toiture à 2 ou 4 pans (40 à 50%)
- Tuiles canal, mécanique dite de « Marseille », ou ronde à emboitement



Les ouvertures et leurs ordonnancements

- Ouvertures ordonnancées et symétriques
- Fenêtres et portes plus hautes que larges
- Souvent encadrements de pierres taillées
- Parfois présence de petites ouvertures au niveau des combles
- Volets en bois plein au rez-de-chaussée
- Volets à claire-voie à l'étage



Exemple avec extension dans le prolongement de la toiture

Les matériaux utilisés pour la construction

- Murs en moellons de pierre et/ou briques
- Enduit protecteur

La teinte des bâtiments

- Murs dans des tons clairs (blanc, sable clair)
- Volets dans des tons plus soutenus (rouge, vert, gris)

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

La maison ouvrière

La maison ouvrière est le témoin bâti de l'époque industrielle et correspond à l'habitat ouvrier du XIXe siècle. Elle se compose d'enfilades de maisons mitoyennes identiques, utilisant des matériaux manufacturés pour limiter les coûts de constructions et tirer parti des innovations technologiques, tels que la brique, la tuile mécanique de Marseille, le moellon… Le type de bâti se rapproche de celui de la *maison de bourg.*

Le volume du bâtiment principal

- Enfilade de maisons mitoyennes identiques
- Simple sur une base rectangulaire
- Peu de moulures et de décors
- Façade principale plus large
- Mur gouttereau
- Rez-de-chaussée avec étage (plus combles parfois)
- Façade habillée de chaînage d'angle en pierre apparentes ou briques



La toiture

- Toiture à 2 ou 4 pans (40 à 50%)
- Tuiles plates, mécanique dite de « Marseille », ou canal à emboitement



Les ouvertures et leurs ordonnancements

- Ouvertures ordonnancées symétriques
- Fenêtres et portes plus hautes que larges
- Encadrements de pierres taillées ou briques
- Parfois présence de petites ouvertures au niveau des combles, œil de bœuf ou demi-lune
- Volets en bois plein au rez-de-chaussée
- Volets à claire-voie à l'étage

Les matériaux utilisés pour la construction :

- Matériaux manufacturés
- Moellon
- Brique

La teinte des bâtiments

- Murs clairs (blanc, sable clair)
- Boiseries couleurs basco-landaises vives (rouge, vert, bleu)

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

La villa des années 50 et 60

La « Villa » des années 1950-1960 est un motif architectural se répétant sur le territoire, notamment sur les communes littorales de Tarnos et Ondres, reprenant un style régionaliste basco-landais, avec des menuiseries et charpentes de couleurs vives rouge et vert. L'architecture de facture modeste est néanmoins enrichie d'éléments de décors pastiches. Elle participe de l'identité locale urbaine.

Le volume du bâtiment principal :

- Volume simple
- Base rectangulaire
- Façade principale sur mur pignon



Détails architecturaux :

- Éléments de décors pastiches : contreforts, soubassements en pierre non taillées, frises à arcures, faux pigeonniers en forme de triangle sous le pignon, casquettes de fenêtre en tuile, jardinières



La toiture :

- Toiture à 2 pans (souvent symétriques)
- Tuiles à emboitement à fort galbe

Les ouvertures et leurs ordonnancements :

- Ouvertures ordonnancées symétriques
- Ouvertures plus hautes que larges
- Volets en bois plein



Les matériaux utilisés pour la construction :

- Matériaux manufacturés
- Moellon
- Murs enduits de ciment

La teinte des bâtiments :

- Murs blancs
- Boiseries couleurs basco-landaises vives (rouge, vert, bleu) ou pastel clair (bleu, gris, vert).



Les abords

- Maisons en léger retrait de la route en milieu de parcelle

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

La maison basco-landaise

La maison basco-landaise reprend les Codes de l'architecture locale traditionnelle. Datant pour la plupart XXe siècle, elles ont pour seule destination l'habitation. La charpente, les faux colombages et les menuiseries sont de couleurs vives, rouge basco-landais et dans une moindre mesure, vert ou bleu luzien. Cette architecture régionaliste reprend les Codes du bâti vernaculaire traditionnel, de la ferme, en l'enrichissant d'éléments décoratifs. Elle témoigne d'une reconnaissance identitaire naissante, se développant dans toute l'Aquitaine jusqu'à nos jours.

Le volume du bâtiment principal :

- Volume simple
- Façade principale sur mur pignon

Détails architecturaux :

- Éléments de décors pastiches : contreforts, soubassements en pierre non taillées, faux colombages
- Frises à arcures
- Faux pigeonniers en forme de triangle sous le pignon
- Casquettes de fenêtre en tuile
- Jardinières

La toiture :

- Toiture à 2 pans (souvent symétriques)
- Tuiles à emboitement à fort galbe

La teinte des bâtiments :

- Murs blancs
- Menuiseries et charpentes de couleurs rouge, vert ou bleu basco-landais









Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Chapitre 4 : Bâtiments* pouvant faire l'objet d'un changement de destination* au titre de l'article L. 151-11 2° du Code de l'urbanisme

Commune	Libellé	Attributs complémentaires	Parcelle	Adresse
BIARROTTE	Changement de destination autorisé en habitat	Ferme vacante - Bâti patrimonial ancien à préserver	B0380	0083 CHEM DES HITTONS
BIARROTTE	Changement de destination autorisé en habitat	Ferme vacante - Bâti patrimonial ancien à préserver	A0033	0287 CHEM DE LABEDIN
BIARROTTE	Changement de destination autorisé en habitat	Ferme vacante - Bâti patrimonial ancien à préserver	A0105	0180 CHEM DE LABEDIN
BIARROTTE	Changement de destination autorisé en habitat	Ferme vacante - Bâti patrimonial ancien à préserver	A0044	0315 CHEM DU CHARPENTE
BIARROTTE	Changement de destination autorisé en logement, commerces et activités de service.	Bâti patrimonial ancien à préserver	B0389	0158 CHEM DU MORAN
BIARROTTE	Changement de destination autorisé en habitat	Bâti patrimonial ancien à préserver	A0033	0287 CHEM DE LABEDIN
BIAUDOS	Changement de destination autorisé en habitat	Bâti patrimonial ancien à préserver	C0303	0205 ALL DE HONDOUAN
BIAUDOS	Changement de destination autorisé en habitat	Bâti patrimonial ancien à préserver	D0069	3142 RTE DE ST BARTHELEMY
BIAUDOS	Changement de destination autorisé en habitat	Bâti patrimonial ancien à préserver	D0095	3352 RTE DE ST BARTHELEMY
ST ANDRE DE SEIGNANX	Changement de destination autorisé en habitat	Bâti patrimonial ancien à préserver	F0963	0685 RTE DES CINQ CANTONS

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

ST ANDRE DE SEIGNANX	Changement de destination autorisé en habitat	Bâti patrimonial ancien à préserver	C0513	2258 RTE DE SAINT MARTIN DE HINX
ST ANDRE DE SEIGNANX	Changement de destination autorisé en logement, hébergement hôtelier et touristique	Bâti patrimonial ancien à préserver	A0034	2336 RTE DE SAUBRIGUES
ST ANDRE DE SEIGNANX	Changement de destination autorisé en habitat	Bâti patrimonial ancien à préserver	D0412	0477 RTE DE LA PIPETTE
ST ANDRE DE SEIGNANX	Changement de destination autorisé en habitat	Bâti patrimonial ancien à préserver	D0412	0477 RTE DE LA PIPETTE
ST ANDRE DE SEIGNANX	Changement de destination autorisé en habitat	Bâti patrimonial ancien à préserver	D0412	0477 RTE DE LA PIPETTE
ST LAURENT DE GOSSE	Changement de destination autorisé en habitat	Bâti patrimonial ancien à préserver	D0153	3077 RTE DE L EUROPE
ST LAURENT DE GOSSE	Changement de destination autorisé en habitat	Bâti patrimonial ancien à préserver	D0153	3077 RTE DE L EUROPE
ST LAURENT DE GOSSE	Changement de destination autorisé en habitat	Bâti patrimonial ancien à préserver	D0213	0040 CHE ICHARRY
ST LAURENT DE GOSSE	Changement de destination autorisé en habitat	Bâti patrimonial ancien à préserver	C0285	2324 RTE DE L EUROPE
ST LAURENT DE GOSSE	Changement de destination autorisé en habitat	Bâti patrimonial ancien à préserver	F0775	CHE DE LIRT
ST LAURENT DE GOSSE	Changement de destination autorisé en habitat	Bâti patrimonial ancien à préserver	D0067	0460 CHE DE MONTROLL
ST LAURENT DE GOSSE	Changement de destination autorisé en habitat	Bâti patrimonial ancien à préserver	C0690	0348 CHE DE PEBIELH
ST LAURENT DE GOSSE	Changement de destination autorisé en habitat	Bâti patrimonial ancien à préserver	A0718	CHEM DE LUHEYTE
ST LAURENT DE GOSSE	Changement de destination autorisé en habitat	Bâti patrimonial ancien à préserver	C0982	3486 RTE DE L EUROPE
ST LAURENT DE GOSSE	Changement de destination autorisé en habitat	Bâti patrimonial ancien à préserver	C0357	0348 CHE DE PEBIELH

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

ST MARTIN DE SEIGNANX	Changement de destination autorisé en activités en lien avec l'activité touristique et de loisir : Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique	Bâti patrimonial ancien à préserver	A0734	ALL DE BARROUMES
ST MARTIN DE SEIGNANX	Changement de destination autorisé en habitat	Bâti patrimonial ancien à préserver	A0552	1546 RTE D'IRIEU
ST MARTIN DE SEIGNANX	Changement de destination autorisé en habitat	Bâti patrimonial ancien à préserver	A0552	1546 RTE D'IRIEU
ST MARTIN DE SEIGNANX	Changement de destination autorisé en habitat	Bâti patrimonial ancien à préserver	B2185	0336 RTE DE SAINT ANDRE
ST MARTIN DE SEIGNANX	Changement de destination autorisé du bâti principal et des annexes associées en bureaux, espaces de formation, activités de service	Bâti patrimonial ancien à préserver	K0524	0799 RTE DE LANNES
TARNOS	Changement de destination autorisé en Hébergement hôtelier et touristique, Centre de congrès et d'exposition, Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, Restauration, Autres équipements recevant du public	Bâti patrimonial ancien à préserver	G0463	1319 CHEM DE L ADOUR
TARNOS	Changement de destination autorisé en hébergement touristique	Bâti patrimonial ancien à préserver	G0939	1196 CHEM DE L ADOUR
TARNOS	Changement de destination autorisé en restauration, commerces et activités de service	Bâti patrimonial à préserver de par l'histoire du site portuaire	AN0119	1058 RTE DE LA BARRE
TARNOS	Changement de destination autorisé en restauration, commerces et activités de service	Bâti patrimonial à préserver de par l'histoire du site portuaire	AN0119	1058 RTE DE LA BARRE

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

Chapitre 5 : Fiches patrimoniales

Voir 3.4. Fiches Patrimoniales

Envoyé en préfecture le 30/12/2025
Reçu en préfecture le 30/12/2025
Publié le 02/01/2026
ID : 040-244000659-20251218-2025_12_14-DE

