

# P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

**Commune de Labastide Cézéracq**  
**Pyrénées-Atlantiques (64)**

# 4.1

Pièce écrite du règlement



1	28/09/2015	Plan Local d'Urbanisme
N.Plan	Date	Objet de la modification
Nom du fichier : 41_piece_ecrite_reglement_20150928		
Papier : A4		

Arrêt le :

Approbation le :

## Sommaire

DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1 CHAMP APPLICATION .....	4
ARTICLE 2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	4
ARTICLE 3 ADAPTATIONS MINEURES.....	4
ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE .....	4
ARTICLE 6 ELEMENTS ET SECTEURS DE PAYSAGES .....	4
ARTICLE 7 EDIFICATION D'OUVRAGES TECHNIQUES .....	5
ARTICLE 8 RAVALEMENT DE FACADE .....	5
ARTICLE 9 DEMOLITIONS .....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	7
ZONE UA.....	8
ZONE UB.....	16
ZONE UE.....	22
ZONE UY.....	25
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....	29
ZONE A .....	30
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	37
ZONE N .....	38

## DISPOSITIONS GENERALES

## **ARTICLE 1 CHAMP APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune.

## **ARTICLE 2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Chaque zone est dénommée par une ou deux lettres selon la nature de l'occupation des sols.

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (UA, UB, UE, UY)
- des zones agricoles (A).
- des zones naturelles (N)

Plusieurs sous secteurs ont été définis :

- i : zone inondable du PPRI
- ar : Secteur archéologique
- c : Carrière

## **ARTICLE 3 ADAPTATIONS MINEURES**

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L123-1 du code de l'urbanisme.

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Elles doivent être limitées et faire l'objet d'une décision expresse de la collectivité.

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

## **ARTICLE 4 CLOTURES**

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

## **ARTICLE 5 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, ou à l'autorisation des installations et travaux prévus par le Code de l'Urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie.

## **ARTICLE 6 ELEMENTS ET SECTEURS DE PAYSAGES**

Le PLU identifie et localise les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (cf. article L 123.1 7° du Code de l'Urbanisme).

Plusieurs éléments de paysage à protéger sont identifiés. Ils sont numérotés de 1 à 8 :

- 1 et 3 Deux arbres repères isolés dans la plaine
- 2 - Le Mouta (Butte médiévale)
- 4 - Des arbres isolés au nord ouest sur ce qui pourrait être le site d'implantation historique du billage)
- 5 - Le château et son parc
- 6 - Une cabane et les arbres liés au sud est du village
- 7 et 8 – Ruines des deux moulins
- 9 – La forge
- 10 – La maisonnette
- 11 - Le chêne de la liberté
- 12 – Le poids public
- Les murs de clôture en galets
- Les haies de la plaine

Aucun espace boisé classé n'a été défini sur la commune

Plusieurs Terrain Cultivé Protégé (TCP) ont été définis à Labastide Cézéracq pour préserver des parcelles de prairie/jardins/agricoles en cœur de village pour des raisons environnementales et paysagères.

## **ARTICLE 7 EDIFICATION D'OUVRAGES TECHNIQUES**

Pour des raisons de sécurité et d'exploitation, sont autorisés, sur un couloir de protection de 40 mètres au droit d'une ligne d'au moins 63 KV, les abattages d'arbres et de branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone.

## **ARTICLE 8 RAVALEMENT DE FACADE**

Les ravalements de façades sont soumis à autorisation pour des raisons patrimoniales

## **ARTICLE 9 DEMOLITIONS**

Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal pour des raisons patrimoniales.

## **ARTICLE 10 RISQUE LIE AU RETRAIT ET GONFLEMENT D'ARGILE, REMONTEE DE NAPPES ET SISMIQUE**

- L'ensemble du territoire communal est touché par un aléa faible à moyen pour le risque lié au retrait et gonflement d'argiles.

Les pétitionnaires devront se référer à la plaquette publiée par la DDTM intitulée "Retrait et gonflement des sols argileux".

- Le risque de remontée de nappe concerne également une large part du territoire communal (sensibilité faible à nappe sub-affleurante).

Les mesures nécessaires à la prise en compte de ce phénomène visent essentiellement à limiter les dommages aux biens et aux activités et effets induits. Ces mesures concernent notamment la réalisation d'une étude géotechnique déterminant la mise en œuvre du projet.

- L'ensemble du territoire communal est touché par un aléa pour le risque sismique.

Les pétitionnaires devront se référer à la plaquette publiée par la DDTM.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## **ZONE UA**

---

- Cette zone correspond aux secteurs caractérisés par une homogénéité du bâti traditionnel de type béarnais.
- Les constructions sont très majoritairement implantées à l'alignement des voies.
- Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.
- Le règlement vise à sauvegarder le paysage urbain existant et les caractéristiques architecturales de cette zone.
- Un sous secteur UAar est défini pour un secteur archéologique

### **ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à destination industrielle, d'entrepôt, agricole
- Le stationnement isolé des caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le dépôt de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité commerciale
- Les installations classées soumises à autorisation
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol

### **ARTICLE UA2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Pour être constructible un terrain doit avoir une longueur de façade sur voie d'au moins 16m.
- Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitation de la zone
- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (pressing, boulangerie...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants
- Les constructions artisanales ou agricoles existantes pourront faire l'objet de rénovations et d'extensions mesurées (limitées à 30% d'extension de la surface initiale).
- Les terrains cultivés protégés (TCP – art L123-1-5 III 5° du code de l'urbanisme) pourront faire l'objet de construction de piscines et annexes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante sur l'unité foncière.

## **ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

## **ARTICLE UA4 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

### UA.4-1 – Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

### UA.4-2 - Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être acceptées.

#### b) Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau. Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté au Permis de Construire.

#### UA.4-3 - Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

#### **ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementé – supprimé par la Loi ALUR

-

#### **ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Toute construction doit être implantée :
  - soit à l'alignement des voies,
  - soit à l'alignement défini par le front bâti existant
  - En cas d'impossibilité technique de répondre à l'une des deux exigences ci-dessus, et sous réserve de justifications, le bâtiment pourra être implanté au plus proche de la voie

Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les constructions ou annexes venant à l'arrière d'une construction préexistante à l'alignement des voies

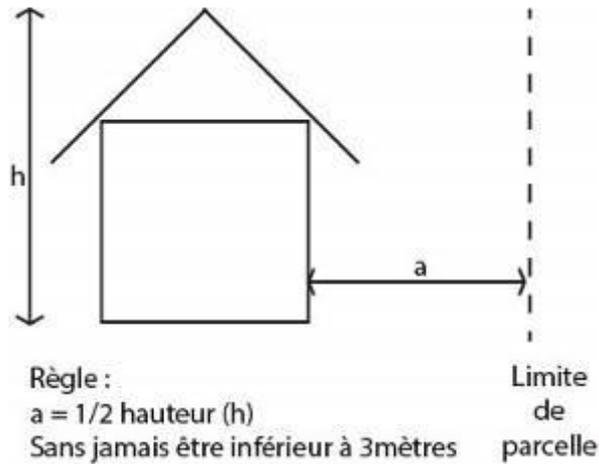
Les extensions ou surélévations pourront être réalisées en conservant le recul initial.

En cas de parcelle bordée par plusieurs voies, cette règle ne s'applique qu'à l'une de ces emprises.

En cas de reconstruction ou lorsqu'une construction nouvelle est édifiée en angle de rue, un retrait sur l'alignement sera imposé au cas par cas pour des raisons de sécurité.

#### **ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Le bâtiment principal doit être implanté sur l'une ou l'autre des limites séparatives de la parcelle
- Sur l'autre limite séparative, le bâtiment principal devra être implanté à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres (cf schéma ci-dessous).



Cette disposition ne s'applique pas :

- pour les constructions ou annexes venant à l'arrière d'une construction préexistante à l'alignement des voies

Les extensions ou surélévations pourront être réalisées en conservant le recul initial.

### **ARTICLE UA8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sauf impossibilité technique justifiée (forme de la parcelle...), les volumes principaux des constructions seront disposés perpendiculairement les uns par rapport aux autres.

### **ARTICLE UA9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **ARTICLE UA10: HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

UA.10.1-Conditions de mesure :

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La mesure se fait du terrain naturel à l'égout du toit.

UA10.2 – Règle

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres à, l'égout du toit.

Pour les hauteurs maximales des abris de jardins, box annexes, elles ne devront pas dépasser 3 mètres à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- En cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un immeuble existant
- En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes.

## **ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

UA. 11.1 - Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique différente à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...)

Est admis dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables

UA.11.2 - Dispositions particulières :

### **× Orientation du bâtiment principal :**

Le bâtiment principal devra être constitué d'un volume simple, en accord avec l'art de bâtir local. Il sera constitué d'un volume principal plus long que large.

### **× Toitures :**

Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux existants sur la commune ( teinte noire, grise ou brune). Les toitures auront une pente d'au minimum 100% sur au moins 70% de l'emprise du bâti.

Les toitures seront à deux pentes avec éventuellement des demi croupe en pignon.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

Les toits terrasse sont interdits dans cette zone pour des raisons patrimoniales.

Les lucarnes et chien assis sont autorisés.

Les fenêtres de toit de type vélux ne seront pas visibles depuis la voie publique

Les pentes plus faibles sont tolérées pour les extensions et annexes avec un minimum de 45%

- × **Façades** : (le choix des teintes sera compatible avec le nuancier inclus dans la charte pour la qualité des paysages urbains annexée au présent PLU )

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton et bois).

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels avec possibilité de laisser les galets ou pierre en apparence en recherchant une harmonisation avec l'environnement.

En construction neuve, Les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou en pierre apparente.

Les matériaux types PVC, résine, bois, zinc ou verre sont tolérés pour les extensions et annexes

- × **Clôtures:**

Les murs existants en galets devront être conservés y compris les murs séparatifs. La construction ou rénovation de murs de clôture sont soumis à déclaration préalable.

Les murs en galets seront préservés à l'exception des entrées devant être créés pour accéder à la parcelle. Le pétitionnaire devra démontrer l'impossibilité d'assurer une desserte de la parcelle par un autre moyen. Dans ce cas la largeur maximale de l'entrée sera de 4 mètres.

En limite des voies publiques :

Les clôtures en limite des voies publiques ou à usage public d'une hauteur minimale de 1,50 m et maximale de 2 m

En limite séparative

Les clôtures en limite séparative latérale sont libres avec une hauteur maximale de 2 m

- × **Ouvrage en saillie**

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

Les vérandas, les serres, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

- × **Ouvertures**

Sur les façades donnant sur la voie publique sont interdits :

- Les baies ou porte fenêtre donnant directement sur la voie publique
- Les volets roulants
- Les extracteurs d'air ou tout autre dispositif technique

Les ouvertures donnant sur la voie publique doivent être closes de volets battant en bois conformément à la charte annexée au présent PLU.

Sur les façades donnant sur la partie privative de la parcelle les ouvertures et volets ne sont pas réglementés

#### × **Locaux et installations techniques :**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et les projets de construction et d'aménagement, les installations techniques (coffrets, boîtiers, armoires...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de communication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture...).

### **ARTICLE UA12: OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé sauf :

- Pour les **constructions nouvelles**, il sera prévu un recul du portail d'entrée pour permettre un stationnement dit « du midi » pour une place de stationnement soit 25 m<sup>2</sup>.
- En cas de réalisation d'un stationnement « du midi » lorsqu'il y a un mur de galets préexistant, l'ouverture dans le mur ne pourra pas dépasser quatre mètres.
- Les garages donnant directement sur la voir publique sont interdits

### **ARTICLE UA13 - OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, les surfaces libres de toute construction, parkings, terrasses et cheminements seront plantées en essences adaptées localement et gazonnées.

Les Terrains cultivés à protéger (Art L123-1-5 III 5° du code de l'urbanisme) identifiés au sein de la zone UA ne sont pas constructible à l'exception des garages, abris de jardins et piscines dans la limite de 60m<sup>2</sup> d'emprise maximum par unité foncière.

### **ARTICLE UA14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

#### **UA.14.1 – Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur**

- Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :
  - la composition architecturale, le décor et la modénature ;
  - la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

#### **UA.14.2 – Equipements nécessaires aux énergies renouvelables**

- La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables

- sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.
- Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique.

## **ZONE UB**

---

La zone UB correspond au secteur d'extension pavillonnaire récent de la commune.

### **ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à destination industrielle, d'entrepôt, agricole
- Le stationnement isolé des caravanes, les terrains de camping caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Le dépôt de véhicules ainsi que le dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité commerciale
- Les installations classées soumises à autorisation dans le cadre de la législation des installations classées
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements des sols

### **ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Pour être constructible un terrain doit avoir une longueur de façade sur voie d'au moins 16m.
- Les installations et constructions à usage d'activité ne sont autorisées que si elles ne portent pas atteinte à la vie urbaine (les activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage étant interdites)
- Les terrains cultivés protégés (TCP – art L123-1-5 III 5<sup>e</sup> du code de l'urbanisme) pourront faire l'objet de construction de piscines et annexes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante sur l'unité foncière.

### **ARTICLE UB3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

L'accessibilité des handicapés physiques doit être prise en compte.

A défaut de respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Dans tous les cas, les conditions de desserte devront respecter la charte mise en place par la Communauté des communes de Lacq Orthez pour la voirie.

Pour les créations de voies, possibilité de réglementer la largeur minimale des voies en fonction du nombre de logements prévus :

- 4m d'emprise pour les voies desservant 3 logements au plus
- 5m d'emprise pour les voies desservant 6 logements au plus
- 6,5m dont 5 de chaussée pour les voies en impasse

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

Est interdit tout nouvel accès individuel sur les routes départementales (portions de voies à préciser).

## **ARTICLE UB4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### UB.4-1 – Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

### UB.4-2 - Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être acceptées.

#### b) Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées (dans les opérations d'aménagement de type permis d'aménager), dans le respect de la loi sur l'eau. Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté au Permis de Construire.

#### UB.4-3 - Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

### **ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé – supprimé par la Loi Alur

### **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

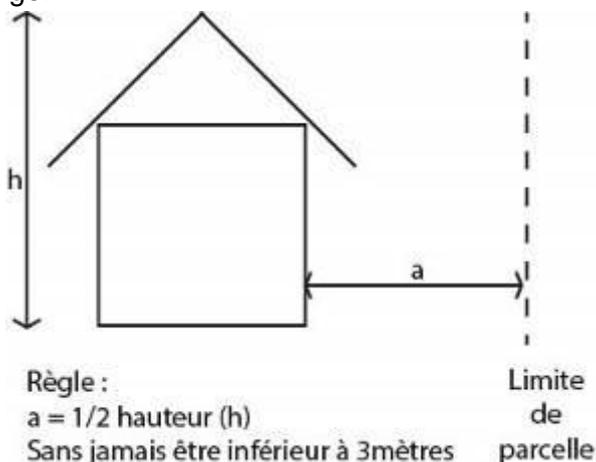
Non réglementé

### **ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des bâtiments et annexes existants à la date d'approbation du présent PLU dans la mesure où elles n'aggravent le retrait existant.

Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres de l'emprise des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.



## **ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE UB9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE UB10: HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **UB.10-1-Conditions de mesure :**

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faîtage

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

### **UB.10-2 – Règle**

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 8m au faîtage.

Pour les hauteurs maximales des abris de jardins, box annexes, elles ne devront pas dépasser 4.5 mètres à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

En cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un immeuble existant

En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures terrasse sont autorisées à condition de ne pas excéder 5 mètres de hauteur.

## **ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **UB.11-1 – Généralités :**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Est admis dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables

### **UB.11-2 – Dispositions particulières**

#### a) Toitures :

Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux existants sur la commune et repris sur la palette annexée au présent règlement. Les toitures auront une pente d'au minimum 60% sur au moins 70% de l'emprise du bâti.

Les toitures terrasse sont autorisées, à condition de ne pas excéder 5mètres de hauteur.

Les pentes plus faibles sont tolérées pour les extensions et annexes.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

#### b) Façades et Volets :

Non réglementé

#### c) Clôtures:

Les clôtures en limite des voies publiques ou à usage public d'une hauteur maximale de 1,60 m devront comporter soit :

- soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1.60 mètres ;
- soit un mur bahut surmonté d'un bardage bois ou d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1.60 mètres au total pouvant être doublée d'une haie.

Les clôtures en limite séparative latérale sont libres avec une hauteur maximale de 1,8m

Les murs séparatifs établis avec des matériaux différents de ceux des façades principales doivent avoir un aspect fini apparenté aux façades.

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti existant environnant et avoir un aspect fini.

#### d) Locaux et installations techniques :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble et les projets de construction et d'aménagement, les installations techniques (coffrets, boîtiers, armoires...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de communication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture...).

Les vérandas, les serres, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

## **ARTICLE UB12: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé sauf :

- pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu 3 m<sup>2</sup> destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m<sup>2</sup> pour les bureaux.
- dans le cas d'obligation de construction à l'alignement , il sera prévu un recul du portail d'entrée pour permettre un stationnement dit « du midi » pour une place de stationnement soit 25 m<sup>2</sup>.
- En cas de réalisation d'un stationnement « du midi » lorsqu'il y a un mur de galets préexistant, l'ouverture dans le mur ne pourra pas dépasser quatre mètres.

## **ARTICLE UB13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 50% au moins de la surface doit être traitée en jardin planté en essences adaptées localement et gazonnées.

Les Terrains cultivés à protéger (Art L123-1-5 III 5° du code de l'urbanisme) identifiés au sein de la zone UC ne sont pas constructible à l'exception des garages, abris de jardins et piscines dans la limite de 60m<sup>2</sup> d'emprise maximum par unité foncière.

## **ARTICLE UB14: OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **UB.14.1 – Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur**

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

### **UB.14.2 – Équipements nécessaires aux énergies renouvelables**

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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique ou intégrées à la composition architecturale.

## **ZONE UE**

---

La zone **UE** correspond aux secteurs dédiés aux équipements publics et de loisirs.

### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les formes d'occupation et d'utilisation du sol suivantes :**

- Les constructions nouvelles à destination industrielle, et d'habitat
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- L'installation de caravanes
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage non liés à une activité existante.
- Les constructions ou à usage industriel, commercial, agricole ou artisanales soumises à la législation des installations classés.

### **ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les installations et constructions à usage d'activité ne sont autorisées que si elles ont un rapport avec la vocation principale d'équipement de la zone (les activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage étant interdites).
- Une habitation peut être autorisée si l'activité le nécessite : gardiennage... Ce logement ne pourra excéder 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- La création d'une aire d'accueil de camping-car est autorisées.

### **ARTICLE UE3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé

### **ARTICLE UE4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### UE.4-1 – Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

#### UE.4-2 - Assainissement

##### a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être acceptées.

#### UE.4-3 - Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

### **ARTICLE UE5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Non réglementé – supprimé par la Loi Alur

### **ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les implantations sont libres

### **ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les implantations sont libres

### **ARTICLE UE8 - ARTICLE 8: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE UE9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **ARTICLE UE10: HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **ARTICLE UE12: OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Il sera prévu un stationnement sur l'unité foncière permettant d'accueillir l'ensemble des participants liés à l'activité de loisirs régulière : cours...). A défaut les possibilités de stationnement dans un rayon de 500m à partir de l'équipement pourront être mobilisées (parking existants...)

### **ARTICLE UE13: OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes

### **ARTICLE UE14: OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis la voie publique ou intégrées à la composition architecturale.

## **ZONE UY**

---

Il s'agit de plusieurs zones à vocation d'activités soit anciennes (le long de la RD) soit en cours de commercialisation (parcelles incluses dans la zone d'activité intercommunale Eurolacq 2).

Un sous secteur UYci correspondant à la carrière à ciel ouvert de sables et graviers au lieu dit « Salleigt de Haut » a également été défini. Cette carrière étant située en zone inondable, les autorisations d'urbanisme dans son périmètre devront respecter les règles du PPRI en vigueur. Dans les secteurs soumis au PPRI, sont interdites les occupations et utilisations des sols spécifiées par le règlement du PPRI.

### **ARTICLE UY1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites :**

- Les constructions à usage agricole.
- Les constructions et installations, dont l'implantation est incompatible avec un aménagement cohérent de la zone.
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le stationnement de caravane sur parcelle privée non bâtie, qu'elle qu'en soit la durée.
- Les habitations légères de loisirs, les habitations mobiles et les terrains affectés spécialement à cet usage dénommés parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les parcs d'attractions et terrains de sport motorisés.
- Les habitations exceptées les logements des directeurs ou de gardiens sous réserve d'une surface maximale de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher

### **ARTICLE UY2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Dans la zone UY, ne sont admis que

- les installations industrielles liées à l'activité de la zone
- Les installations tertiaires liées à l'activité de la zone.
- Les installations commerciales liées à l'activité de la zone

Dans la zone UYi, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol autorisées qui respectent les conditions particulières contenues dans la partie réglementaire du PPRI.

### **ARTICLE UY3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Les caractéristiques de cette voie doivent être adaptées à la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet. Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales comportant notamment la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

Dans tous les cas, les conditions de desserte devront respecter la charte mise en place par la Communauté des communes de Lacq Orthez pour la voirie.

## **ARTICLE UY4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

### UY.4-1 – Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

### UY.4-2 - Assainissement

#### a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être acceptées.

#### b) Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau. Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté au Permis de Construire.

### UY.4-3 - Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

#### UY4-4 – Défense contre l'incendie

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie, des réserves d'eau répondant aux exigences de la réglementation en vigueur.

#### **ARTICLE UY. 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé – supprimé par la Loi Alur

#### **ARTICLE UY.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des voies existantes. Le retrait s'applique à une façade.

#### **ARTICLE UY .7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé

#### **ARTICLE UY.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UY.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UY.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé

#### **ARTICLE UY.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

Non réglementé

#### **ARTICLE UY.12 - OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

La superficie à prendre en compte pour la création d'un stationnement est de 25m<sup>2</sup> (accès et stationnement). Une place de stationnement sera obligatoire pour chaque tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités et 1 place par logement.

Pour les immeubles d'habitation et de bureaux, il sera prévu 3m<sup>2</sup> destinés au stationnement des bicyclettes, par logement ou par tranche de 50m<sup>2</sup> pour les bureaux.

### **ARTICLE UY.13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

### **ARTICLE UY.14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

#### **UY14.1 – Mesures d'alimentation des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur**

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels autres que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause :

- la composition architecturale, le décor et la modénature ;
- la stabilité et la conservation des maçonneries anciennes, liées à la capacité de ces matériaux à « respirer », c'est-à-dire à assurer les échanges hygrométriques. On interdit les solutions conduisant à étancher les structures. Les matériaux naturels et perspirants pourront être mis en œuvre.

#### **UY.14.2 – Équipements nécessaires aux énergies renouvelables**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

## **ZONE A**

---

La zone A est une zone de protection des terres agricoles.

La zone agricole comprend une sous-zone :

Ai : secteur agricole soumis au risque inondation. Dans les secteurs soumis au PPRI, sont interdites les occupations et utilisations des sols spécifiées par le règlement du PPRI.

### **Rappel :**

L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone.

### **ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles listées à l'article A2.

### **ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **Sont admis :**

#### **En zone A :**

- Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que les extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site dans la limite de 30% de la surface de plancher existante sur l'unité foncière.
  - o Les annexes et piscines devront être implantées à 20m au maximum du bâtiment principal.
  - o Les extensions devront représenter au maximum 75% du volume du bâtiment principal
  - o Le volume du bâtiment principal est calculé sur la base du parallélépipède constitué par le volume principal sans la toiture.
  
- les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif ;
- les constructions et occupations du sol nécessaires aux activités agricoles et à leur diversification, sous réserve de leur intégration dans le paysage (pentes, orientations, volumes et co-visibilités) ;
- les installations classées nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole ;
- les extensions de bâtiments agricoles, entraînant le classement des installations, doivent se situer au minimum à 100 mètres des habitations.

Les constructions seront implantées à au moins 20 mètres de l'emprise des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

#### **En Zone Ai :**

---

les mêmes occupations du sol que la zone A sous réserve du respect des règles du PPRI.

### **ARTICLE A3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **A.3. 1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit avoir un impact minimal sur la voie publique, en fonction des impératifs techniques.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### **A.3. 2. Voirie nouvelle**

- Les caractéristiques des voies et des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules lourds de faire demi-tour.

Dans tous les cas, les conditions de desserte devront respecter la charte mise en place par la Communauté des communes de Lacq Orthez pour la voirie.

### **ARTICLE A4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

Pour toutes les constructions et utilisations du sol, leur desserte par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et adaptées à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol concernées.

#### **A.4-1 – Eau potable et défense contre l'incendie**

Le raccordement et le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doivent être réalisés dans les conditions techniques et d'hygiène en vigueur. Les constructions nouvelles à vocation d'habitation ont obligation de s'y connecter.

Les points d'eau normalisés nécessaires à la lutte contre l'incendie doivent être prévus et positionnés à des endroits déterminés par le service départemental d'incendie et de secours ou le service ad hoc.

#### A.4-2 - Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement desservant l'unité foncière, l'assainissement individuel est autorisé : les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur selon la carte d'aptitude des sols ou après une étude de sol à la parcelle. Le pétitionnaire devra justifier de la conformité du choix technique en matière d'assainissement.

#### A.4-3 Eaux pluviales :

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux pluviales doivent être mises en œuvre.

#### A.4-4 - Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

### **ARTICLE A5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE - A6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles devront être implantées à 30 mètres minimum par rapport à la limite des Routes départementales et 10,00 m pour les autres voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions et surélévations des bâtiments et des annexes d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU qui pourront faire l'objet d'une extension avec un recul au moins égal à l'existant.

### **ARTICLE A7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées à au moins 6 mètres de l'emprise des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

Pour les bâtiments agricoles comportant un élevage une distance d'éloignement de 50 mètres au minimum devra être respectée vis-à-vis des habitations existantes.  
En cas de bâtiment relevant du régime des installations classées, la règle de recul imposée par la législation s'imposera sans pouvoir être inférieure à 50m.

## **ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE**

Non réglementé.

## **ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

A10;1-SUr le bâti de l'activité agricole

Non réglementé

A10 .Concernant les habitations

UA.10.2.1-Conditions de mesure :

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux au faîtage (hauteur hors tout).

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction.

Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade. La mesure est prise à partir du sol existant, avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

UA10.2.2 – Règle

La hauteur maximale des constructions à usage agricole n'est pas réglementée.

Pour les hauteurs maximales des maisons, abris de jardins, box annexes, elles ne devront pas dépasser 7 mètres à partir du sol naturel jusqu'au faîtage.

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis dans les cas suivants :

- En cas de reconstruction à l'identique ou d'aménagement d'un immeuble existant
- En raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics ou d'intérêt collectif.

Des hauteurs supérieures peuvent être acceptées pour l'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes.

## **ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

En aucun cas, les constructions, réhabilitations et installations diverses ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

Les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits.

Les hangars agricoles et les habitations devront par leur implantation, leur volume, leur proportion, leur composition architecturale, leurs matériaux, leurs teintes s'insérer dans le paysage existant :

- s'insérer dans le site en évitant que le bâti ne soit perçu de façon trop isolé (utilisation de la structure végétale notamment)
- fractionner les bâtiments de grand volume lorsque l'usage le permet
- équilibrer la composition des façades, éviter le traitement uniforme de l'enveloppe bâtie, rechercher les teintes mates en accord avec l'environnement.

### A 11.1 - Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...)

Est admis dans le respect du premier alinéa ci-dessus, le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables

### A.11.2 - Dispositions particulières :

#### × Toitures :

Les couvertures doivent être exécutées conformément aux matériaux existants sur la commune (teinte noire, grise ou brune). Les toitures auront une pente d'au minimum 60% sur au moins 70% de l'emprise du bâti.

Les pentes plus faibles sont tolérées pour les extensions et annexes.

Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, devront être intégrés sur le même plan que la toiture.

Pour les constructions à usage agricole, un matériau de type bac-acier de teinte sombre sera admis. La pente sera alors autour de 35 %. En cas d'utilisation d'ardoise ou similaire, le référentiel sera celui des constructions à usage d'habitation , à savoir une teinte noire , grise ou brune.

#### × Façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton et bois).

EN rénovation, on utilisera des enduits traditionnels avec possibilité de laisser les galets ou pierre en apparence en recherchant une harmonisation avec l'environnement.

- \* En construction neuves, Les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou en pierre apparente ou d'un bardage bois.

- \* Clôture:

Les clôtures en limite des voies publiques ou à usage public d'une hauteur maximale de 1,60 m devront comporter soit :

soit un mur plein d'une hauteur maximale de 1.60 mètres ;

soit un mur bahut surmonté d'un bardage bois ou d'une grille pouvant être doublée d'une haie de végétation d'une hauteur maximale de 1.60 mètres ;

Les clôtures en limite séparative latérale sont libres avec une hauteur maximale de 1,8m

Les murs séparatifs établis avec des matériaux différents de ceux des façades principales doivent avoir un aspect fini apparenté aux façades.

Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble et selon la légende, les clôtures devront être hydrauliquement transparentes et ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

L'aspect et les matériaux de clôture seront en harmonie avec le bâti existant environnant.

- \* *Ouvrage en saillie*

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, canalisations extérieures... devront avant tout rechercher la simplicité et être en harmonie avec l'environnement bâti ou naturel.

Les vérandas, les serres, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions du présent article. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

#### **ARTICLE A12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

#### **ARTICLE A13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

## **ARTICLE A14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **Équipements nécessaires aux énergies renouvelables**

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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## **ZONE N**

---

La zone N comprend les secteurs à protéger en raison de l'existence de risques ou de qualités des sites, des paysages et des milieux naturels. Il s'agit très majoritairement de terrains boisés des berges du Gave et des cours d'eau secondaires

Elle comporte :

- un sous secteur Ni qui dispose des mêmes caractéristiques que la zone N mais qui est soumise au risque inondation. Dans les secteurs soumis au PPRI, sont interdites les occupations et utilisations des sols spécifiées par le règlement du PPRI.
- un sous secteur Nar est défini pour un secteur archéologique.

### **Rappel :**

L'édification d'ouvrages et de bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de la zone.

### **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions forestières, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles listées à l'article N-2 ci-après.

### **ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les ouvrages nécessaires à la mise en place des équipements d'intérêt collectif

#### **En zone Ni**

- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs sous réserve du PPRI

### **ARTICLE N3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET CONDITIONS D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé

### **ARTICLE N4 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DIVERS**

Non réglementé

### **ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les implantations sont libres.

## **ARTICLE N7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées à au moins 6 mètres de l'emprise des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

## **ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE**

Non réglementé.

## **ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**

Non réglementé

## **ARTICLE N12 : OBLIGATIONS DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **ARTICLE N13 : OBLIGATION DES CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

## **ARTICLE N14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGITIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **Equipements nécessaires aux énergies renouvelables**

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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront de préférence non visibles depuis le domaine public, ils pourront faire l'objet d'une insertion ou être intégrées à la composition architecturale.