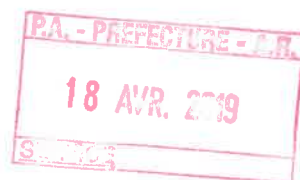




Communauté
de communes
LACQ ■
ORTHEZ



COMMUNE DE MASLACQ

Deuxième modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT ECRIT

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé le : **11 AVR. 2019**

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALESpage 3

Article 1- CHAMP D'APPLICATION

Article 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES
LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article - PERMIS DE DEMOLIR

Article 6 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Article 7- ELEMENTS ET SECTEURS DE PAYSAGES

Article 8 - CLOTURES

Article 9- DEFINITIONS

Article 9- APPLICATION DES REGLES DU PLU AUX CONSTRUCTIONS DANS LES
LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT
FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Article 10- CONTROLE DU COS

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....page 10

ZONE Ua

ZONE Ub

ZONE UC

ZONE Uy

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....page 46

ZONE 1AU

ZONE 2AUy

ZONE 2AU

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....page 58

ZONE A

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....page 65

ZONE N

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune.

Article 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles du Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R111-30.
- les dispositions d'autres législations ou réglementations ayant un impact sur l'occupation des sols (Code Civil, Code de l'Environnement, Code de la Construction et de l'Habitation...)

Et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme concernant :
 - Les zones d'aménagement différé
 - Le droit de préemption urbain
 - Les zones d'aménagement concerté
 - Les plages d'étude (périmètre de travaux publics)
 - Les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres,
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive,
- les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, reprises en annexe au plan.

Article 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU délimite :

- des zones urbaines (Ua, Ub, Uc, Uy)
- des zones à urbaniser (1AU, 2AU et 2AUy)
- des zones naturelles (N, Nh, Ne, Ni, NL et Ng)
- des zones agricoles (A).
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 123.1 8° du Code de l'Urbanisme)
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

Article 5 - CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES APPLICABLES A LA ZONE

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.

Article 6 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire édictée par le présent règlement, mais dans le strict respect toutefois des dispositions de tout plan de prévention des risques naturels ou technologiques qui s'appliqueraient à la zone.

Article 7 - PERMIS DE DEMOLIR

Non réglementé

Article 8 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations 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, l'avis du Préfet, représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie, est requis.

Article 9 - ELEMENTS ET SECTEURS DE PAYSAGES

Le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage soit à protéger, à conserver ou à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, soit à protéger pour des motifs d'ordre écologique (articles L 151- 19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme).

Les espaces boisés classés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Article 10 - CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur tout le territoire communal.

Indépendamment des règles de chaque zone, des prescriptions particulières (retraits, matériaux, hauteurs, etc ...) pourront être imposées le long des axes de circulation, notamment :

- pour créer des séquences de nature à créer des rythmes améliorant l'esthétique urbaine et paysagère
- pour favoriser la sécurité et les conditions de la circulation.

Dans les zones agricoles et naturelles où les clôtures bâties ne sont pas spécifiquement réglementées, car déconseillées au profit de clôtures végétales, leur hauteur ne pourra pas dépasser 2 mètres dans le cas où elles s'avèreraient justifiées et exceptionnellement acceptées.

En zones inondables, les clôtures seront hydrauliquement transparentes et ne feront pas obstacle à l'écoulement des eaux.

Article 11 - APPLICATION DES REGLES DU PLU DANS UN LOTISSEMENT OU SUR UN OU PLUSIEURS TERRAINS DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU s'appliquent à chaque lot ou chaque nouvelle unité foncière nouvellement créée.

Article 12 - EDIFICATION D'OUVRAGES TECHNIQUES D'INFRASTRUCTURE OU DE SUPERSTRUCTURE NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES ET RESEAUX PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

L'édification d'installations, d'ouvrages et de bâtiments techniques, nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles du règlement de chaque zone.

Néanmoins, le traitement des ouvrages en superstructure, notamment bâtis, garantit autant que faire se peut et dans la limite des contraintes techniques propres à chaque type d'ouvrage, leur insertion dans le paysage.

Article 13 - EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLICS

Dans un objectif de mixité des fonctions urbaines et de facilitation de leur installation sur la commune, les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont autorisés dans toutes les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU), ainsi que dans les secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) urbanisables des zones agricoles et naturelles.

En ce sens, les dispositions des règlements de zones peuvent ne pas s'appliquer ou être adaptées.

Article 14 - QUALITE, PERENNITE ET INTEGRATION DES PROJETS - AVERTISSEMENTS

Autant que faire se peut, les règles édictées ci-après doivent être employées et combinées de sorte à répondre à un triple objectif de qualité, pérennité et intégration esthétiques et fonctionnelles des projets proposés par les pétitionnaires.

Afin de garantir ces objectifs, tout porteur de projet est invité à rencontrer ou échanger avec les services communaux et leurs différents partenaires institutionnels, préalablement à tout dépôt de demande d'urbanisme, et plus particulièrement dans le cadre d'opérations d'ensemble, projetées à court ou plus long terme, qui comporteraient plus de deux logements et/ou plusieurs bâtiments d'activités.

Il est par ailleurs précisé que quand la règle exprime une « possibilité » ou une « admission », celles-ci restent à la discrétion de la commune qui jugera de leur opportunité au regard du contexte dans lequel s'inscrit le projet.

Article 15 - DEFINITIONS

Les définitions et modes de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.

Accès: ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage de véhicules à moteur tels que les voitures

Alignement: limite entre le domaine public et le domaine privé, ou plan d'alignement tel que défini par le Code de la Voirie Routière.

Aménagement: travaux n'entraînant aucun changement de destination ni extension de la construction initiale.

Annexe d'habitation: construction implantée sur la même propriété qu'une construction existante à usage d'habitation, non accolée à cette dernière, n'entraînant pas d'activité nouvelle, ni d'augmentation de la capacité de la construction existante. En font notamment partie : les abris de jardin, remises, piscines particulières, garages individuels, terrasses...

Bâtiment: Volume construit, avec ou sans fondation, présentant un espace intérieur aménageable.

En sont exclus notamment les réseaux, canalisations, infrastructures, abris techniques de faible surface (transformateurs), piscines non couvertes, sculptures monumentales, escaliers isolés, murs isolés, cabines téléphoniques, mobiliers urbains, terrasses...

Caravanes isolées : véhicules terrestres habitables 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, situés dans un autre lieu qu'un camping ou parc résidentiel de loisirs.

Changement de destination: travaux visant à changer l'usage initial de la construction existante.

Constructions ou installations liées à des activités agricoles :

Elles sont:

- soit directement liées aux activités agricoles de la zone (il s'agit alors de gîtes, campings à la ferme, coopératives, hangars de stockage, centres équestres,...),
- soit indépendantes de l'activité agricole propre à la zone, auquel cas elles doivent avoir un lien direct avec l'agriculture (ce qui exclut notamment les activités ayant pour objet de conditionner ou de traiter des produits agricoles ayant déjà subi des transformations en dehors de ces installations).

Distance entre constructions: distance minimale calculée horizontalement entre tous points des murs de façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, arcs, poutres...

Emprise au sol: projection verticale au sol de l'ensemble des constructions existantes et projetées sur une unité foncière à l'exclusion :

- des piscines enterrées, non couvertes
- des terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée
- des couvertures des sous-sols (dalles, toits terrasse) à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés
- des débords de toitures (gouttières, avant-toit...)
- des balcons ne comportant pas d'appui sur le sol (poteaux)
- des dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres

Ensemble ou groupement d'habitations: groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

Extension de construction: augmentation de la surface ou de la hauteur de la construction existante. Elle doit faire physiquement partie de la construction existante et être accolée à celle-ci.

Cette augmentation doit être mesurée par rapport à la capacité de la construction initiale (agrandissement de pièces, création de nouvelles pièces, ajout de chambres...) et notamment ne doit pas avoir pour effet de créer une construction nouvelle accolée à celle existante.

L'extension peut déborder sur une zone voisine, si celle-ci permet les extensions.

Extension d'activité: le caractère de l'activité initiale doit être maintenu et ne doit pas changer ni créer une nouvelle activité.

Hauteur: en l'absence de précision, elle est calculée à partir du terrain naturel au faîtage du toit, à l'exclusion des cheminées, des antennes, des ouvrages techniques et des superstructures nécessaires aux dispositifs d'économie d'énergie ou d'énergie renouvelable.

Installations techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif: sont concernés notamment les réseaux ou installations de gaz, électricité, eau, assainissement, télécommunication, transport de personnes ou marchandises, radiotéléphonie, ... dès lors qu'ils concernent des services d'intérêt général et revêtent un caractère technique. Ne sont pas concernés les bâtiments à caractère administratif.

Limites séparatives: limites de la propriété autres que celles avec les voies ou emprises publiques.

Niveau: les niveaux correspondent aux étages (rez-de-chaussée et étages) situés en dessous de l'égout du toit et au-dessus du niveau du sol naturel ou aménagé. Les caves ne sont pas comptées comme niveau lorsqu'elles sont entièrement enterrées. Les greniers ou combles sont comptés comme niveaux lorsqu'ils comportent des ouvertures équivalentes à des fenêtres.

En cas de terrain en pente entraînant des différences de niveau selon les façades, la règle de niveau prescrite doit s'appliquer à toutes les façades.

Planté (plantation): aménagé à l'aide de végétaux (arbres, arbustes, pelouses,...). En sont exclus tous éléments minéraux (voies, murs,...).

Unité foncière: ensemble de terrains d'un seul tenant, appartenant à un même propriétaire, indépendamment du nombre de parcelles relevant du cadastre et, en l'absence de précisions, indépendamment du zonage sur lequel elle se situe.

Recul, retrait: il est calculé à partir des murs de la façade, à l'exclusion des éléments de façade suivants: balcon, auvent, marches, débords de toit, génoises, décorations, gouttières, ...

Par contre, en l'absence de mur de façade (par exemple en cas de galerie ou terrasse couverte, préau, hangar sans mur,...), le recul est calculé à partir du toit.

Reconstruction sur le site d'un bâtiment après démolition totale: elle concerne les ruines lorsqu'elles sont identifiables par la présence effective de murs permettant la reconstitution du volume et de la destination initiale de la construction. En conséquence, la présence des murs devra permettre de définir exactement à la fois la hauteur et l'emprise au sol de cette construction.

La reconstruction est réalisée dessus ou à proximité de cette emprise. La démolition doit avoir pour effet de faire disparaître totalement les éléments de la construction d'origine.

Réhabilitation des constructions existantes de caractère reconnu: elle concerne les constructions dont l'architecture mérite d'être sauvegardée, et dont l'état est en cours de dégradation par manque d'occupation.

Superficie de terrain: il s'agit de surface de la propriété sur laquelle est située la construction, indépendamment du nombre de constructions existantes ou prévues, et en l'absence de précisions, indépendamment des limites de zonage.

Voies: en l'absence de précision, il s'agit des voies privées ouvertes à la circulation et des voies publiques, existantes ou futures.

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

C'est une zone dans laquelle la capacité des équipements permet d'admettre immédiatement des constructions nouvelles, principalement à usage d'habitation.

Elle comprend un secteur Uac permettant les activités touristiques de type camping.

RAPPEL : les articles des dispositions générales du règlement restent applicables.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante
- Hormis dans le secteur Uac, le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanal soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés, sous conditions :

- Les activités à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, qu'elles présentent un intérêt pour la vie du quartier ou de la commune et qu'elles soient compatibles avec les constructions d'habitations existantes avoisinantes
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction, même partielle, d'îlots construits
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

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.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la défense contre l'incendie, notamment en termes de circulation et d'utilisation des engins.

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

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.

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 ou le risque pour la circulation sera moindre.

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

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

Concernant les établissements recevant du public, les opérations d'ensemble, ou encore les projets industriels, artisanaux, commerciaux et agricoles de taille importante ou présentant un risque potentiel, les conditions techniques propres à assurer la sécurité incendie des biens et des personnes sont à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

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.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements visant à assurer sur l'unité foncière la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être réalisés, à la charge du pétitionnaire de la demande d'urbanisme, selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements proposés devront être présentés dans la demande d'urbanisme.

4 – Electricité – Téléphone

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain pourra être rendue obligatoire.

ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et plus particulièrement son article 157.

ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle devra être implantée à l'alignement des voies.

Dans le secteur Uac, d'autres implantations peuvent être autorisées si la nature du projet le justifie.

➤ Ces dispositions s'appliquent par rapport aux voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation, ainsi que par rapport à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

➤ Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division, et à l'exception de toute autre opération d'ensemble, elles s'appliquent à l'égard des voies internes de ces deux types d'opérations.

- Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies ou emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une de ces voies ou emprises publiques.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux annexes d'habitations
 - aux terrasses non couvertes, créées de plain-pied en rez-de-chaussée
 - aux couvertures des sous-sols, à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés, ainsi qu'aux rampes d'accès et émergences techniques des constructions et ouvrages en sous-sols
 - aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres.
- Ces dispositions pourront exceptionnellement être adaptées, si dûment justifiées par le pétitionnaire de la demande ou imposées par la collectivité publique :
 - en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, à la topographie
 - pour des raisons de sécurité liées à la circulation et au stationnement
 - pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues
 - pour s'inscrire dans la continuité de l'implantation du bâti existant sur au minima une des parcelles attenantes, sinon sur la parcelle la plus proche, ou dans la continuité d'un front bâti significatif quand il en existe un
 - dans le cas d'extensions, de surélévations, d'opérations de réhabilitation ou de reconstruction de constructions existantes dont le recul initial pourra être conservé ou exigé
 - pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage
 - pour traiter qualitativement l'espace et le bâti à l'angle de deux voies
 - pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc...).

ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative est possible :

- soit dans la projection, totale ou partielle, d'une construction qui existerait déjà sur le fonds voisin en limite séparative latérale et dont les éventuelles ouvertures en façade ne l'empêcheraient pas
- soit si le linéaire total bâti en limite n'excède pas 12 mètres de long et si la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à la sablière en cas de toiture à pente (non comprise une tolérance d'un mètre pour pignon ou demi pignon) ou 3,50 mètres de hauteur hors tout pour les autres types de toiture.

Dans le secteur Uac, d'autres implantations peuvent être autorisées si la nature du projet le justifie.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux piscines enterrées, non couvertes
 - aux terrasses non couvertes, créées de plain-pied en rez-de-chaussée
 - aux couvertures des sous-sols, à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés, ainsi qu'aux rampes d'accès et émergences techniques des constructions et ouvrages en sous-sols
 - aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres.
- Des adaptations à ces dispositions pourront exceptionnellement être imposées par la collectivité publique, notamment:
 - pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues
 - pour tenir compte de la volumétrie (hauteur, implantation, emprise au sol) des constructions existantes sur les parcelles limitrophes du projet
 - pour conserver ou créer une vue depuis l'espace public
 - pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage.
- Des adaptations à ces dispositions pourront exceptionnellement être admises par la collectivité publique :
 - dans le cas de constructions annexes de moins de 9 m² d'emprise au sol (ex : cabanons de jardin), notamment quand leur caractère préfabriqué ou l'organisation de l'unité foncière empêchent le respect de la règle de principe
 - dans le cas d'extensions de constructions existantes, d'opérations de réhabilitation ou de reconstruction de constructions existantes, dans la mesure où elles n'aggravent pas le retrait et la hauteur existants.
- A l'intérieur de la marge de recul, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchement, poutre... pourront être admis avec une saillie maximale d'un mètre.

ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A l'exception des annexes de moins de 50m² (cabanons de jardin...) et de tout autre type de construction (piscine, terrasses...), les bâtiments non contiguës, implantés en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre eux un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence.

Sauf impossibilité technique ou liée à la configuration de lieux, dûment justifiée, la largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur ne devra pas dépasser R+1+combles. La hauteur maximale de chaque niveau ne devra pas dépasser 3 mètres.

Les ouvrages et équipements publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume
- l'unicité et la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment qui devront nécessairement être enduits
- les constructions d'architecture extérieure à la région.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation.

2 – Dispositions particulières

Sous réserve que la qualité de leur traitement architectural, voire leur accompagnement paysager, garantissent leur correcte insertion dans le paysage environnant, peuvent ne pas être soumises aux dispositions particulières :

- les vérandas, les serres et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol
- les constructions en zone Uac.

Toitures

La pente sera comprise entre 80 et 130%.

D'autres pentes pourront être autorisées :

- si elles contribuent au développement des énergies renouvelables (toitures végétalisées, panneaux solaires...).
- pour les extensions de constructions existantes dès lors que justifié par des considérations techniques ou architecturales.

La toiture de type traditionnel sera en tuile picon ou assimilé.

Les projets d'intérêt public (maison de retraite etc.) ne sont pas concernés par cette règle.

Les lucarnes, génoises et chiens assis sont autorisés.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

Ouvertures

Les fenêtres en façades seront de type « menuiseries à la Française », à deux vantaux et à petits carreaux.

Les volets seront en bois.

Des dispositifs d'ouvertures et fermetures différents pourront être exceptionnellement admis si justifié par des considérations techniques, fonctionnelles ou architecturales et en considération de l'environnement bâti immédiat.

L'ordonnancement des ouvertures garantira, autant que l'agencement intérieur de la construction ou la structure du bâti le permettront, l'équilibre harmonieux des façades et des toitures.

Façades

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels, lissés à la truelle, talochés fins ou grattés avec possibilité de laisser les galets ou pierres en apparence. Les finitions grossières sont interdites.

Pour les constructions nouvelles, on utilisera un enduit mono couche gratté ou taloché.

Teintes

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

Les menuiseries seront de préférence peintes.

Un nuancier est consultable en Mairie.

Ouvrages 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.

Clôtures sur rue

Côté rues, les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie afin de maintenir la continuité du bâti.

Elles seront d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elles seront réalisées dans des matériaux et couleurs choisis en harmonie avec le bâti principal ou l'environnement existant.

Elles seront préférentiellement constituées :

- soit d'un mur plein
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, pouvant être doublée d'une haie végétale.

La plantation de haie végétale, seule, est admise. Dans cette hypothèse, des essences végétales autres que des conifères seront plantées.

Les canisses, brandes, bâches et dispositifs similaires sont interdits en interface avec le domaine public.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures bâties est fixée à 1,80 mètre à partir du terrain naturel.

Appareils de climatisation et dispositifs d'énergies renouvelables ou d'économie d'énergie

Quel que soit leur emplacement, en toiture, en façade ou au sol, ces dispositifs feront impérativement l'objet d'un positionnement et d'un traitement architectural, voire paysager, qui, compatibles avec leur fonctionnement, garantiront leur parfaite intégration à l'ensemble bâti auquel ils sont rattachés et éviteront autant que faire se peut leur visibilité depuis l'espace public.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et correspondre aux besoins de la construction.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Emplacements minimums à prévoir pour les constructions neuves:

- Habitat individuel (garage ou place de parking):
 - 2 places par logement

- Habitat collectif (garage ou place de parking):
 - 1 place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher
 - 2 places par logement de 60 à 120 m² de de surface de plancher
 - 3 places par logement de plus de 120 m² de surface de plancher

- Bureau:
 - 60 % de la surface de plancher
- Commerce:
 - 60 % de la surface de vente
- Hôtels et restaurants:
 - 8 places pour 10 chambres
 - 2 places pour 10 m² de salle de restaurant
- Salles de spectacles et de réunion:
 - 1 place de stationnement pour 5 places
- Ateliers artisanaux:
 - 1 place pour 100 m² de surface de plancher
- Etablissements d'enseignement:
 - 1 place par classe du 1er degré
 - 2 places par classe du 2ème degré
 - 1 m² de stationnement réservé aux deux roues pour 10 m² de classe
- Etablissements hospitaliers:
 - 1 place pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

Tout projet doit explicitement décrire et faire figurer les aménagements envisagés.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 10 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné.

Sauf impossibilité technique ou liée à la configuration de lieux, dûment justifiée, un arbre doit être planté pour 400 m² de terrain. Les arbres existants pourront être pris en considération dans ce calcul.

Les aires de stationnement non couvertes, autres que celles dédiées à l'habitat individuel, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture et prévoir autour de ces arbres une surface perméable suffisante et adaptée à son développement pérenne. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant.

Tout projet doit explicitement décrire et faire figurer les plantations et aménagements envisagés

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article est supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et plus particulièrement son article 157.

ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub correspond à la périphérie du centre ancien. Elle comprend :

- une partie de la route d'Argagnon ;
- une partie de la route de Loubieng ;
- une partie de la route de Lagor ;
- le quartier La Geire ;
- le quartier de Laubadère ;
- le quartier Larue ;
- et le quartier Ouest de l'Eglise.

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités présentant un intérêt pour la vie du quartier ou de la commune et compatibles avec les constructions d'habitations existantes avoisinantes.

RAPPEL : les articles des dispositions générales du règlement restent applicables.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanal soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés, sous conditions :

- Les activités à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, qu'elles présentent un intérêt pour la vie du quartier ou de la commune et qu'elles soient compatibles avec les constructions d'habitations existantes avoisinantes
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits

- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

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.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la défense contre l'incendie, notamment en termes de circulation et d'utilisation des engins.

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

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.

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 ou le risque pour la circulation sera moindre.

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

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

Concernant les établissements recevant du public, les opérations d'ensemble, ou encore les projets industriels, artisanaux, commerciaux et agricoles de taille importante ou présentant un risque potentiel, les conditions techniques propres à assurer la sécurité incendie des biens et des personnes sont à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

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.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements visant à assurer sur l'unité foncière la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être réalisés, à la charge du pétitionnaire de la demande d'urbanisme, selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements proposés devront être présentés dans la demande d'urbanisme.

4 – Electricité – Téléphone

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain pourra être rendue obligatoire.

ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et plus particulièrement son article 157.

ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation, ainsi qu'aux emprises publiques, existantes ou futures, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit à 5 mètres minimum

Par rapport à la voirie départementale, les constructions sur les parcelles 27, 30, 51 et 52 doivent être implantées à 10 mètres.

➤ Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division, et à l'exception de toute autre opération d'ensemble, elles s'appliquent à l'égard des voies internes de ces deux types d'opérations.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes d'habitations
- aux terrasses non couvertes, créées de plain-pied en rez-de-chaussée
- aux couvertures des sous-sols, à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés, ainsi qu'aux rampes d'accès et émergences techniques des constructions et ouvrages en sous-sols
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres.

➤ Ces dispositions pourront exceptionnellement être adaptées, si dûment justifiées par le pétitionnaire de la demande ou imposées par la collectivité publique :

- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, à la topographie
- pour des raisons de sécurité liées à la circulation et au stationnement
- pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues
- pour s'inscrire dans la continuité de l'implantation du bâti existant sur a minima une des parcelles attenantes, sinon sur la parcelle la plus proche, ou dans la continuité d'un front bâti significatif quand il en existe un
- dans le cas d'extensions, de surélévations, d'opérations de réhabilitation ou de reconstruction de constructions existantes dont le recul initial pourra être conservé ou exigé
- pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage
- pour traiter qualitativement l'espace et le bâti à l'angle de deux voies
- pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc...).

ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative est possible :

- soit dans la projection, totale ou partielle, d'une construction qui existerait déjà sur le fonds voisin en limite séparative latérale et dont les éventuelles ouvertures en façade ne l'empêcheraient pas
- soit si le linéaire total bâti en limite n'excède pas 12 mètres de long et si la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à la sablière en cas de toiture à pente (non comprise une tolérance d'un mètre pour pignon ou demi pignon) ou 3,50 mètres de hauteur hors tout pour les autres types de toiture.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines enterrées, non couvertes
- aux terrasses non couvertes, créées de plain-pied en rez-de-chaussée

- aux couvertures des sous-sols, à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés, ainsi qu'aux rampes d'accès et émergences techniques des constructions et ouvrages en sous-sols
 - aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres
- Des adaptations à ces dispositions pourront exceptionnellement être imposées par la collectivité publique, notamment:
- pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues
 - pour tenir compte de la volumétrie (hauteur, implantation, emprise au sol) des constructions existantes sur les parcelles limitrophes du projet
 - pour conserver ou créer une vue depuis l'espace public
 - pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage
- Des adaptations à ces dispositions pourront exceptionnellement être admises par la collectivité publique :
- dans le cas de constructions annexes de moins de 9 m² d'emprise au sol (ex : cabanons de jardin), notamment quand leur caractère préfabriqué ou l'organisation de l'unité foncière empêchent le respect de la règle de principe
 - dans le cas d'extensions de constructions existantes d'opérations de réhabilitation ou de reconstruction de constructions existantes dans la mesure où elles n'aggravent pas le retrait et la hauteur existants.
- A l'intérieur de la marge de recul, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchement, poutre... pourront être admis avec une saillie maximale d'un mètre.

ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A l'exception des annexes de moins de 50m² (cabanons de jardin...) et de tout autre type de construction (piscine, terrasses...), les bâtiments non contiguës, implantés en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre eux un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence.

Sauf impossibilité technique ou liée à la configuration de lieux, dûment justifiée, la largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R+1+combles).

Les ouvrages et bâtiments publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume ;
- l'unicité et la qualité des matériaux ;
- l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment qui devront nécessairement être enduits
- les constructions d'architecture extérieure à la région.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation.

2 – Dispositions particulières

Sous réserve que la qualité de leur traitement architectural, voire leur accompagnement paysager, garantissent leur correcte insertion dans le paysage environnant, peuvent ne pas être soumises aux dispositions particulières :

- les vérandas, les serres et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol
- les constructions à usage agricole et artisanal

Toitures

La pente sera comprise entre 70 et 140%.

D'autres pentes pourront être autorisées :

- si elles contribuent au développement des énergies renouvelables (toitures végétalisées, panneaux solaires...).
- pour les extensions de constructions existantes dès lors que justifié par des considérations techniques ou architecturales.

Le matériau de construction sera la tuile plate brune ou rouge vieillie.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

Ouvertures

Les volets roulants sont autorisés avec des coffres intérieurs.

L'ordonnancement des ouvertures garantira, autant que l'agencement intérieur de la construction ou la structure du bâti le permettront, l'équilibre harmonieux des façades.

Façades

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels, lissés à la truelle, talochés fins ou grattés. Les finitions grossières sont interdites.

Teintes

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

Les menuiseries seront de préférence peintes.

Un nuancier est consultable en Mairie.

Clôtures sur rue

Côté rues, les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie.

Elles seront d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles seront réalisées dans des matériaux et couleurs choisis en harmonie avec le bâti principal ou l'environnement existant.

Elles seront préférentiellement constituées :

- soit d'un mur plein
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, pouvant être doublée d'une haie végétale.

Les canisses, brandes, bâches et dispositifs similaires sont interdits en interface avec le domaine public.

La plantation de haie végétale, seule, est admise. Dans cette hypothèse, des essences végétales autres que des conifères seront plantées.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures bâties est fixée à 1,80 mètre à partir du terrain naturel.

Appareils de climatisation et dispositifs d'énergies renouvelables ou d'économie d'énergie

Quel que soit leur emplacement, en toiture, en façade ou au sol, ces dispositifs feront impérativement l'objet d'un positionnement et d'un traitement architectural, voire paysager, qui, compatibles avec leur fonctionnement, garantiront leur parfaite intégration à l'ensemble bâti auquel ils sont rattachés et éviteront autant que faire se peut leur visibilité depuis l'espace public.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et correspondre aux besoins de la construction.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Emplacements minimum à prévoir pour les constructions neuves:

- Habitat individuel (garage ou place de parking):
 - 2 places par logement

- Habitat collectif (garage ou place de parking):
 - 1 place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher
 - 2 places par logement de 60 à 120 m² de de surface de plancher
 - 3 places par logement de plus de 120 m² de surface de plancher

- Bureau:
 - 60 % de la surface de plancher

- Commerce:
 - 60 % de la surface de vente

- Hôtels et restaurants:
 - 8 places pour 10 chambres
 - 2 places pour 10 m² de salle de restaurant

- Salles de spectacles et de réunion:
 - 1 place de stationnement pour 5 places

- Ateliers artisanaux:
 - 1 place pour 100 m² de surface de plancher

- Etablissements d'enseignement:
 - 1 place par classe du 1^{er} degré
 - 2 places par classe du 2^{ème} degré
 - 1 m² de stationnement réservé aux deux roues pour 10 m² de classe

- Etablissements hospitaliers:
 - 1 place pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

Tout projet doit explicitement décrire et faire figurer les aménagements envisagés.

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné.

Sauf impossibilité technique ou liée à la configuration de lieux, dûment justifiée, un arbre doit être planté pour 400m² de terrain. Les arbres existants pourront être pris en considération dans ce calcul.

Les aires de stationnement non couvertes, autres que celles dédiées à l'habitat individuel, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture et prévoir autour de ces arbres une surface perméable suffisante et adaptée à son développement pérenne. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant.

Tout projet doit explicitement décrire et faire figurer les plantations et aménagements envisagés

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article est supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et plus particulièrement son article 157.

ZONE Uc

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uc correspond à une zone à la périphérie du bourg de Maslacq, en marge de la rue du Moulin.

Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités présentant un intérêt pour la vie du quartier ou de la commune et compatibles avec les constructions d'habitations existantes avoisinantes.

RAPPEL : les articles des dispositions générales du règlement restent applicables.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanal soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés, sous conditions :

- Les activités à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, qu'elles présentent un intérêt pour la vie du quartier ou de la commune et qu'elles soient compatibles avec les constructions d'habitations existantes avoisinantes
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction, même partielle, d'îlots construits
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

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.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la défense contre l'incendie, notamment en termes de circulation et d'utilisation des engins.

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

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.

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 ou le risque pour la circulation sera moindre.

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

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

Concernant les établissements recevant du public, les opérations d'ensemble, ou encore les projets industriels, artisanaux, commerciaux et agricoles de taille importante ou présentant un risque potentiel, les conditions techniques propres à assurer la sécurité incendie des biens et des personnes sont à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité 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.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements visant à assurer sur l'unité foncière la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être réalisés, à la charge du pétitionnaire de la demande d'urbanisme, selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements proposés devront être présentés dans la demande d'urbanisme.

4 – Electricité – Téléphone

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain pourra être rendue obligatoire.

ARTICLE Uc 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et plus particulièrement son article 157.

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation, ainsi qu'aux emprises publiques, existantes ou futures, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit à 5 mètres minimum

➤ Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division, et à l'exception de toute autre opération d'ensemble, elles s'appliquent à l'égard des voies internes de ces deux types d'opérations.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes d'habitations
- aux terrasses non couvertes, créées de plain-pied en rez-de-chaussée

- aux couvertures des sous-sols, à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés, ainsi qu'aux rampes d'accès et émergences techniques des constructions et ouvrages en sous-sols
 - aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres.
- Ces dispositions pourront exceptionnellement être adaptées, si dûment justifiées par le pétitionnaire de la demande ou imposées par la collectivité publique :
- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, à la topographie
 - pour des raisons de sécurité liées à la circulation et au stationnement
 - pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues
 - pour s'inscrire dans la continuité de l'implantation du bâti existant sur a minima une des parcelles attenantes sinon sur la parcelle la plus proche, ou dans la continuité d'un front bâti significatif quand il en existe un
 - dans le cas d'extensions, de surélévations, d'opérations de réhabilitation ou de reconstruction de constructions existantes dont le recul initial pourra être conservé ou exigé
 - pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage
 - pour traiter qualitativement l'espace et le bâti à l'angle de deux voies
 - pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc...).

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative est possible :

- soit dans la projection, totale ou partielle, d'une construction qui existerait déjà sur le fonds voisin en limite séparative latérale et dont les éventuelles ouvertures en façade ne l'empêcheraient pas
 - soit si le linéaire total bâti en limite n'excède pas 12 mètres de long et si la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à la sablière en cas de toiture à pente (non comprise une tolérance d'un mètre pour pignon ou demi pignon) ou 3,50 mètres de hauteur hors tout pour les autres types de toiture.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
- aux piscines enterrées, non couvertes
 - aux terrasses non couvertes, créées de plain-pied en rez-de-chaussée
 - aux couvertures des sous-sols, à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés, ainsi qu'aux rampes d'accès et émergences techniques des constructions et ouvrages en sous-sols
 - aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres.

➤ Des adaptations à ces dispositions pourront exceptionnellement être imposées par la collectivité publique, notamment:

- pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues
- pour tenir compte de la volumétrie (hauteur, implantation, emprise au sol) des constructions existantes sur les parcelles limitrophes du projet
- pour conserver ou créer une vue depuis l'espace public
- pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage.

➤ Des adaptations à ces dispositions pourront exceptionnellement être admises par la collectivité publique :

- dans le cas de constructions annexes de moins de 9 m² d'emprise au sol (ex : cabanons de jardin), notamment quand leur caractère préfabriqué ou l'organisation de l'unité foncière empêchent le respect de la règle de principe.
- dans le cas d'extensions de constructions existantes, d'opérations de réhabilitation ou de reconstruction de constructions existantes, dans la mesure où elles n'aggravent pas le retrait et la hauteur existants.

➤ A l'intérieur de la marge de recul, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchement, poutre... pourront être admis avec une saillie maximale d'un mètre.

ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A l'exception des annexes de moins de 50m² (cabanons de jardin...) et de tout autre type de construction (piscine, terrasses...), les bâtiments non contiguës, implantés en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre eux un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence.

Sauf impossibilité technique ou liée à la configuration de lieux, dûment justifiée, la largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R+1+combles).

Les ouvrages et bâtiments publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume
- l'unicité et la qualité des matériaux
- l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment qui devront nécessairement être enduits
- les constructions d'architecture extérieure à la région.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation.

2 – Dispositions particulières

Sous réserve que la qualité de leur traitement architectural, voire leur accompagnement paysager, garantissent leur correcte insertion dans le paysage environnant, peuvent ne pas être soumises aux dispositions particulières :

- les vérandas, les serres et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol
- les constructions à usage agricole et artisanal

Toitures

La pente sera comprise entre 70 et 140%.

D'autres pentes pourront être autorisées :

- si elles contribuent au développement des énergies renouvelables (toitures végétalisées, panneaux solaires...).
- pour les extensions de constructions existantes dès lors que justifié par des considérations techniques ou architecturales

Le matériau de construction sera la tuile plate brune ou rouge vieillie.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

Ouvertures

Les volets roulants sont autorisés avec des coffres intérieurs.

L'ordonnancement des ouvertures garantira, autant que l'agencement intérieur de la construction ou la structure du bâti le permettront, l'équilibre harmonieux des façades.

Façades

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels, lissés à la truelle, talochés fins ou grattés. Les finitions grossières sont interdites.

Teintes

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

Les menuiseries seront de préférence peintes.

Un nuancier est consultable en Mairie.

Clôtures sur rue

Côté rues, les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'une clôture implantée à l'alignement de la voie.

Elles seront d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elles seront réalisées dans des matériaux et couleurs choisis en harmonie avec le bâti principal ou l'environnement existant.

Elles seront préférentiellement constituées :

- soit d'un mur plein
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, pouvant être doublée d'une haie végétale

Les canisses, brandes, bâches et dispositifs similaires sont interdits en interface avec le domaine public.

La plantation de haie végétale, seule, est admise. Dans cette hypothèse, des essences végétales autres que des conifères seront plantées.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures bâties est fixée à 1,80 mètre à partir du terrain naturel.

Appareils de climatisation et dispositifs d'énergies renouvelables ou d'économie d'énergie

Quel que soit leur emplacement, en toiture, en façade ou au sol, ces dispositifs feront impérativement l'objet d'un positionnement et d'un traitement architectural, voire paysager, qui, compatibles avec leur fonctionnement, garantiront leur parfaite intégration à l'ensemble bâti auquel ils sont rattachés et éviteront autant que faire se peut leur visibilité depuis l'espace public.

ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et correspondre aux besoins de la construction.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Emplacements minimum à prévoir pour les constructions neuves:

- Habitat individuel (garage ou place de parking):
 - 2 places par logement

- Habitation collectif (garage ou place de parking):
 - 1 place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher
 - 2 places par logement de 60 à 120 m² de surface de plancher
 - 3 places par logement de plus de 120 m² de surface de plancher

- Bureau:
 - 60 % de la surface de planchers

- Commerce:
 - 60 % de la surface de vente

- Hôtels et restaurants:
 - 8 places pour 10 chambres
 - 2 places pour 10 m² de salle de restaurant

- Salles de spectacles et de réunion:
 - 1 place de stationnement pour 5 places

- Ateliers artisanaux:
 - 1 place pour 100 m² de surface de plancher

- Etablissements d'enseignement:
 - 1 place par classe du 1^{er} degré
 - 2 places par classe du 2^{ème} degré
 - 1 m² de stationnement réservé aux deux roues-pour 10 m² de classe

- Etablissements hospitaliers:
 - 1 place pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

Tout projet doit explicitement décrire et faire figurer les aménagements envisagés.

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné.

Sauf impossibilité technique ou liée à la configuration de lieux, dûment justifiée, un arbre doit être planté pour 400 m² de terrain. Les arbres existants pourront être pris en considération dans ce calcul.

Les aires de stationnement non couvertes, autres que celles dédiées à l'habitat individuel, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture et prévoir autour de ces arbres une surface perméable suffisante et adaptée à son développement pérenne. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant.

Tout projet doit explicitement décrire et faire figurer les plantations et aménagements envisagés

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article est supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et plus particulièrement son article 157.

ZONE Uy

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est principalement destinée aux établissements à usage commercial, industriel et artisanal. Elle comprend : le quartier Larue

RAPPEL : les articles des dispositions générales du règlement restent applicables.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non visées à l'article Uy2 sont interdites.

ARTICLE Uy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires aux activités commerciales et artisanales.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les installations et travaux divers tels que :
 - * Les dépôts de véhicules (neufs, d'occasion), à l'exception des casse-autos.
 - * Les aires d'exposition ou de vente de caravanes.
- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations.
- La reconstruction surface pour surface après sinistre.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uy 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

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.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la défense contre l'incendie, notamment en termes de circulation et d'utilisation des engins.

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

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.

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 ou le risque pour la circulation sera moindre.

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

ARTICLE Uy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

Concernant les établissements recevant du public, les opérations d'ensemble, ou encore les projets industriels, artisanaux, commerciaux et agricoles de taille importante ou présentant un risque potentiel, les conditions techniques propres à assurer la sécurité incendie des biens et des personnes sont à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité 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.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements visant à assurer sur l'unité foncière la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être réalisés, à la charge du pétitionnaire de la demande d'urbanisme, selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements proposés devront être présentés dans la demande d'urbanisme.

4 – Electricité – Téléphone

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain pourra être rendu obligatoire.

ARTICLE Uy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article est supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et plus particulièrement son article 157.

ARTICLE Uy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation est libre.

Une implantation spécifique peut toutefois être imposée par la collectivité publique, notamment :

- pour des raisons de sécurité liées à la circulation et au stationnement
- pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues
- pour s'inscrire dans la continuité de l'implantation du bâti existant sur au minima une des parcelles attenantes, sinon sur la parcelle la plus proche, ou dans la continuité d'un front bâti significatif quand il en existe un
- dans le cas d'extensions, de surélévations, d'opérations de réhabilitation ou de reconstruction de constructions existantes
- pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage
- pour traiter qualitativement l'espace et le bâti.

ARTICLE Uy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative est possible.

Dans l'hypothèse cependant où la limite séparative correspond à la limite avec une zone classée Ua, Ub, Uc, AU, Nh ou Ne la construction est implantée par rapport à cette limite, à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans être inférieure à 3 mètres, sauf si le linéaire total bâti en limite n'excède pas 12 mètres de long et si la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à la sablière en cas de

toiture à pente (non comprise une tolérance d'un mètre pour pignon ou demi pignon) ou 3,50 mètres de hauteur hors tout pour les autres types de toiture.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux terrasses non couvertes, créées de plain-pied en rez-de-chaussée
- aux couvertures des sous-sols, à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés, ainsi qu'aux rampes d'accès et émergences techniques des constructions et ouvrages en sous-sols
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres

➤ Des adaptations à ces dispositions pourront exceptionnellement :

• être imposées par la collectivité publique, notamment:

- pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues
- pour tenir compte de la volumétrie (hauteur, implantation, emprise au sol) des constructions existantes sur les parcelles limitrophes du projet
- pour conserver ou créer une vue depuis l'espace public
- pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage

• être acceptées par la collectivité publique :

- dans le cas d'extensions au sol, d'opérations de réhabilitation ou de reconstruction de constructions existantes dans la mesure où elles n'aggravent pas le retrait et la hauteur existants.

➤ A l'intérieur de la marge de recul, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchement, poutre... pourront être admis avec une saillie maximale d'un mètre.

ARTICLE Uy 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contiguës, implantés en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre eux un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence.

Sauf impossibilité technique ou liée à la configuration de lieux, dûment justifiée, la largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 3 mètres.

Les baies des pièces principales et des bureaux ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE Uy 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est limité à 50 %.

ARTICLE Uy 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder 2 niveaux superposés (R+1+combles).

Les autres constructions ne devront pas dépasser 9 m à l'égout, sauf nécessités techniques dûment motivées et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

ARTICLE Uy 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains...

Le recours à des matériaux et dispositifs favorisant la performance environnementale, les énergies renouvelables et les économies d'énergie, est encouragé.

Leur utilisation, leur traitement architectural et leur accompagnement paysager, doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration dans leur environnement immédiat.

Sauf considérations techniques ou de sécurité liée à la spécificité de l'activité, dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres.

ARTICLE Uy 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et correspondre aux besoins de la construction.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Emplacements minimum à prévoir pour les constructions neuves:

- Habitat individuel (garage ou place de parking):
 - 2 places par logement

- Habitat collectif (garage ou place de parking):
 - 1 place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher
 - 2 places par logement de 60 à 120 m² de de surface de plancher
 - 3 places par logement de plus de 120 m² de surface de plancher

- Bureau:
 - 60 % de la surface de plancher

- Commerce:
 - 60 % de la surface de vente
- Hôtels et restaurants:
 - 8 places pour 10 chambres
 - 2 places pour 10 m² de salle de restaurant
- Salles de spectacles et de réunion:
 - 1 place de stationnement pour 5 places
- Ateliers artisanaux:
 - 1 place pour 100 m² de surface de plancher
- Etablissements d'enseignement:
 - 1 place par classe du 1er degré
 - 2 places par classe du 2ème degré
 - 1 m² de stationnement réservé aux deux roues pour 10 m² de classe
- Etablissements hospitaliers:
 - 1 place pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

Tout projet doit explicitement décrire et faire figurer les aménagements envisagés.

ARTICLE Uy 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

10 % au moins de la superficie de l'unité foncière d'origine est traitée en espaces libres plantés et engazonnés.

Les aires de stationnement non couvertes, autres que celles dédiées à l'habitat individuel, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture et prévoir autour de ces arbres une surface perméable suffisante et adaptée à son développement pérenne. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant.

Les dépôts de matériaux à l'air libre ne doivent pas être visible des voies publiques et seront entourés d'une végétation arbustive persistante et dense.

Tout projet doit explicitement décrire et faire figurer les plantations et aménagements envisagés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article est supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et plus particulièrement son article 157.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU
Secteurs concernés par des orientations d'aménagement.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est constituée d'espaces naturels réservés pour l'urbanisation future à usage principal d'habitation, de services, de commerces, d'équipements et d'activités à caractère central.

RAPPEL : les articles des dispositions générales du règlement restent applicables.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping et de caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanal soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés, sous conditions :

- Les activités à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, qu'elles présentent un intérêt pour la vie du quartier ou de la commune et qu'elles soient compatibles avec les constructions d'habitations existantes avoisinantes
- Les parcs de stationnement à condition qu'ils n'entraînent pas la destruction même partielle d'îlots construits
- Les aires de jeu à condition qu'elles n'entraînent pas la destruction, même partielle d'îlots construits
- La reconstruction ou le changement de destination des constructions à condition que leur destination ou usage ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants
- Les constructions à usage hôtelier, d'équipements collectifs, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services à condition qu'elles présentent un intérêt pour la vie du quartier ou de la commune et qu'elles soient compatibles avec les constructions d'habitations existantes avoisinantes.

➤ Dans toutes les zones 1AU, les projets d'aménagements et de constructions devront être compatibles avec les préconisations des orientations d'aménagement contenues dans le PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés

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.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la défense contre l'incendie, notamment en termes de circulation et d'utilisation des engins.

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

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.

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 ou le risque pour la circulation sera moindre.

Dans tous les cas, les conditions de desserte et d'accès devront respecter la charte mise en place par la Communauté des communes de Lacq Orthez pour la voirie et être compatibles avec les schémas de principe définis dans les orientations d'aménagement.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

Concernant les établissements recevant du public, les opérations d'ensemble, ou encore les projets industriels, artisanaux, commerciaux et agricoles de taille importante ou présentant un risque potentiel, les conditions techniques propres à assurer la sécurité incendie des biens et des personnes sont à déterminer avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

2 – Assainissement

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans les conditions conformes aux règlements en vigueur.

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.

3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements visant à assurer sur l'unité foncière la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être réalisés, à la charge du pétitionnaire de la demande d'urbanisme, selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements proposés devront être présentés dans la demande d'urbanisme.

4 – Electricité - Téléphone

Les terrains doivent être raccordés au réseau de distribution d'électricité. La réalisation en souterrain pourra être rendu obligatoire.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et plus particulièrement son article 157.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation, ainsi qu'aux emprises publiques, existantes ou futures, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit à 5 mètres minimum

➤ Dans le cas de lotissement ou de permis de construire valant division, et à l'exception de toute autre opération d'ensemble, elles s'appliquent à l'égard des voies internes de ces deux types d'opérations.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux annexes d'habitations
- aux terrasses non couvertes, créées de plain-pied en rez-de-chaussée
- aux couvertures des sous-sols, à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés, ainsi qu'aux rampes d'accès et émergences techniques des constructions et ouvrages en sous-sols
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes, dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres.

➤ Ces dispositions pourront exceptionnellement être adaptées, si dûment justifiées par le pétitionnaire de la demande ou imposées par la collectivité publique :

- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, à la topographie
- pour des raisons de sécurité liées à la circulation et au stationnement
- pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues
- pour s'inscrire dans la continuité de l'implantation du bâti existant sur a minima une des parcelles attenantes, sinon sur la parcelle la plus proche, ou dans la continuité d'un front bâti significatif quand il en existe un
- dans le cas d'extensions, de surélévations, d'opérations de réhabilitation ou de reconstruction de constructions existantes dont le recul initial pourra être conservé ou exigé
- pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage
- pour traiter qualitativement l'espace et le bâti à l'angle de deux voies
- pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées à l'habitat et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc...).

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

L'implantation en limite séparative est possible :

- soit dans la projection, totale ou partielle, d'une construction qui existerait déjà sur le fonds voisin en limite séparative latérale et dont les éventuelles ouvertures en façade ne l'empêcheraient pas
- soit si le linéaire total bâti en limite n'excède pas 12 mètres de long et si la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à la sablière en cas de toiture à pente (non comprise une tolérance d'un mètre pour pignon ou demi pignon) ou 3,50 mètres de hauteur hors tout pour les autres types de toiture.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines enterrées, non couvertes

- aux terrasses non couvertes, créées de plain-pied en rez-de-chaussée
 - aux couvertures des sous-sols, à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés, ainsi qu'aux rampes d'accès et émergences techniques des constructions et ouvrages en sous-sols
 - aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres.
- Des adaptations à ces dispositions pourront exceptionnellement être imposées par la collectivité publique, notamment:
- pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues
 - pour tenir compte de la volumétrie (hauteur, implantation, emprise au sol) des constructions existantes sur les parcelles limitrophes du projet
 - pour conserver ou créer une vue depuis l'espace public
 - pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage.
- Des adaptations à ces dispositions pourront exceptionnellement être admises par la collectivité publique :
- dans le cas de constructions annexes de moins de 9 m² d'emprise au sol (ex : cabanons de jardin), notamment quand leur caractère préfabriqué ou l'organisation de l'unité foncière empêchent le respect de la règle de principe.
- A l'intérieur de la marge de recul, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchement, poutre... pourront être admis avec une saillie maximale d'un mètre.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A l'exception des annexes de moins de 50m² (cabanons de jardin...) et de tout autre type de construction (piscine, terrasses...), les bâtiments non contiguës, implantés en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre eux un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence.

Sauf impossibilité technique ou liée à la configuration de lieux, dûment justifiée, la largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés (R+1+combles).

Les ouvrages et bâtiments publics ou d'intérêt collectif ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront s'intégrer parfaitement à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leur volume.
- l'unicité et la qualité des matériaux.
- l'harmonie des couleurs.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que des briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment qui devront nécessairement être enduits
- les constructions d'architecture extérieure à la région.

Il est rappelé que toute modification d'aspect extérieur nécessite une demande d'autorisation.

2 – Dispositions particulières

Sous réserve que la qualité de leur traitement architectural, voire leur accompagnement paysager, garantissent leur correcte insertion dans le paysage environnant, peuvent ne pas être soumises aux dispositions particulières :

- les vérandas, les serres et les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Toitures

La pente sera comprise entre 70 et 140%.

D'autres pentes pourront être autorisées :

- si elles contribuent au développement des énergies renouvelables (toitures végétalisées, panneaux solaires...).
- pour les extensions de constructions existantes dès lors que justifié par des considérations techniques ou architecturales

Le matériau de construction sera la tuile plate brune ou rouge vieillie.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés.

Ouvertures

Les volets roulants sont autorisés avec des coffres intérieurs.

L'ordonnancement des ouvertures garantira, autant que l'agencement intérieur de la construction ou la structure du bâti le permettront, l'équilibre harmonieux des façades.

Façades

En rénovation, on utilisera des enduits traditionnels, lissés à la truelle, talochés fins ou grattés. Les finitions grossières sont interdites.

Teintes

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

Les menuiseries seront de préférence peintes.

Un nuancier est consultable en Mairie.

Clôtures sur rue

Côté rues, les fronts non bâtis des parcelles seront dotés d'un mur de clôture implanté à l'alignement de la voie.

Elles seront d'une hauteur maximale de 2 mètres.

Elles seront réalisées dans des matériaux et couleurs choisis en harmonie avec le bâti principal ou l'environnement existant.

Elles seront préférentiellement constituées :

- soit d'un mur plein
- soit d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage, pouvant être doublée d'une haie végétale.

Les canisses, brandes, bâches et dispositifs similaires sont interdits en interface avec le domaine public.

La plantation de haie végétale, seule, est admise. Dans cette hypothèse, des essences végétales autres que des conifères seront plantées.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre à partir du terrain naturel.

Appareils de climatisation et dispositifs d'énergies renouvelables ou d'économie d'énergie

Quel que soit leur emplacement, en toiture, en façade ou au sol, ces dispositifs feront impérativement l'objet d'un positionnement et d'un traitement architectural, voire paysager, qui, compatibles avec leur fonctionnement, garantiront leur parfaite intégration à l'ensemble bâti auquel ils sont rattachés et éviteront autant que faire se peut leur visibilité depuis l'espace public.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et correspondre aux besoins de la construction.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Emplacements minimum à prévoir pour les constructions neuves:

- Habitat individuel (garage ou place de parking):
 - 2 places par logement

- Habitat collectif (garage ou place de parking):
 - 1 place par logement de moins de 60 m² de surface de plancher
 - 2 places par logement de 60 à 120 m² de de surface de plancher
 - 3 places par logement de plus de 120 m² de surface de plancher

- Bureau:
 - 60 % de la surface de plancher

- Commerce:
 - 60 % de la surface de vente

- Hôtels et restaurants:
 - 8 places pour 10 chambres
 - 2 places pour 10 m² de salle de restaurant

- Salles de spectacles et de réunion:
 - 1 place de stationnement pour 5 places

- Ateliers artisanaux:
 - 1 place pour 100 m² de surface de plancher

- Etablissements d'enseignement:
 - 1 place par classe du 1^{er} degré
 - 2 places par classe du 2^{ème} degré
 - 1 m² de stationnement réservé aux deux roues pour 10 m² de classe

- Etablissements hospitaliers:
 - 1 place pour 2 lits.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle du cas auquel ces constructions et établissements sont le plus directement assimilables.

Tout projet doit explicitement décrire et faire figurer les aménagements envisagés.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, 20 % au moins de la surface doivent être traités en jardin planté et engazonné.

Sauf impossibilité technique ou liée à la configuration de lieux, dûment justifiée, un arbre doit être planté pour 400 m² de terrain. Les arbres existants pourront être pris en considération dans ce calcul.

Les aires de stationnement non couvertes, autres que celles dédiées à l'habitat individuel, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture et prévoir autour de ces arbres une surface perméable suffisante et adaptée à son développement pérenne. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant.

Tout projet doit explicitement décrire et faire figurer les plantations et aménagements envisagés

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article est supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et plus particulièrement son article 157.

ZONE 2AUy

C'est une zone future à usage commercial, industriel et artisanal, aujourd'hui fermée, dont l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une procédure de modification du PLU.

ARTICLE 2AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Seule l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée.

ARTICLE 2AUy 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE 2AUy 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE 2AUy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article est supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et plus particulièrement son article 157

ZONE 2AU

C'est une zone réservée à un usage principal d'habitation, de services, de commerces, d'équipements et d'activités, aujourd'hui fermée, dont l'ouverture à l'urbanisation sera soumise à une procédure de modification du PLU.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Seule l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article est supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et plus particulièrement son article 157.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A comprend la zone à vocation agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres qu'elle regroupe.

RAPPEL : les articles des dispositions générales du règlement restent applicables.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations du sol sont interdites, à l'exclusion :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics
- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, y compris 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 qu'elles ne sont ni incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, ni ne portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- des constructions et installations visées à l'article 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées:

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit par un sinistre depuis moins de 10 ans
- les annexes des constructions à usage d'habitation sous réserves des dispositions spécifiques définies aux articles ci-après relatifs à leur implantation, leur emprise au sol et leur hauteur
- les extensions des constructions à usage d'habitation sous réserves des dispositions spécifiques définies aux articles ci-après relatifs à leur implantation, leur emprise au sol et leur hauteur

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

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.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la défense contre l'incendie, notamment en termes de circulation et d'utilisation des engins.

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

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.

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 ou le risque pour la circulation sera moindre.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité permanente doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut, l'alimentation en eau peut être assurée par des captages, forages ou puits particuliers sous condition que l'utilisation de toute ressource en eau particulière (puits, source notamment) ait fait l'objet d'une déclaration en mairie conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité 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).

2.2 Eaux pluviales

Les aménagements visant à assurer sur l'unité foncière la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être réalisés, à la charge du pétitionnaire de la demande d'urbanisme, selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements proposés devront être présentés dans la demande d'urbanisme.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et plus particulièrement son article 157.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux voies publiques et privées ouvertes à la circulation, ainsi qu'aux emprises publiques, existantes ou futures, les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit à 5 mètres minimum

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines enterrées, non couvertes
- aux terrasses non couvertes, créées de plain-pied en rez-de-chaussée
- aux couvertures des sous-sols, à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés, ainsi qu'aux rampes d'accès et émergences techniques des constructions et ouvrages en sous-sols
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres.

➤ Ces dispositions pourront exceptionnellement être adaptées, si dûment justifiées par le pétitionnaire de la demande ou imposées par la collectivité publique :

- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, à la topographie
- pour des raisons de sécurité liées à la circulation et au stationnement
- pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues
- pour s'inscrire dans la continuité de l'implantation du bâti existant sur au minima une des parcelles attenantes, sinon sur la parcelle la plus proche, ou dans la continuité d'un front bâti significatif quand il en existe un
- dans le cas d'extensions, de surélévations, d'opérations de réhabilitation ou de reconstruction de constructions existantes dont le recul initial pourra être conservé ou exigé
- pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage
- pour traiter qualitativement l'espace et le bâti à l'angle de deux voies.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres
- soit en limite séparative.

Dans le cas où la limite séparative correspond à une limite de zone urbaine ou à urbaniser, l'implantation en limite séparative n'est admise que si le linéaire total bâti en limite n'excède pas 12 mètres de long et si la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à la sablière en cas de toiture à pente (non comprise une tolérance d'un mètre pour pignon ou demi pignon) ou 3,50 mètres de hauteur hors tout pour les autres types de toiture.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines enterrées, non couvertes
- aux terrasses non couvertes, créées de plain-pied en rez-de-chaussée
- aux couvertures des sous-sols, à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés, ainsi qu'aux rampes d'accès et émergences techniques des constructions et ouvrages en sous-sols
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres.

➤ Des adaptations à ces dispositions pourront exceptionnellement :

• être imposées par la collectivité publique, notamment:

- pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues
- pour tenir compte de la volumétrie (hauteur, implantation, emprise au sol) des constructions existantes sur les parcelles limitrophes du projet
- pour conserver ou créer une vue depuis l'espace public
- pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage.

• être acceptées par la collectivité publique :

- dans le cas d'extensions au sol, d'opérations de réhabilitation ou de reconstruction de constructions existantes dans la mesure où elles n'aggravent pas le retrait et la hauteur existants
- dans le cas de constructions annexes de moins de 9 m² d'emprise au sol (ex : cabanons de jardin), notamment quand leur caractère préfabriqué ou l'organisation de l'unité foncière empêchent le respect de la règle de principe.

➤ A l'intérieur de la marge de recul, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchement, poutre... pourront être admis avec une saillie maximale d'un mètre.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A l'exception des annexes de moins de 50 m² (cabanons de jardin...) et de tout autre type de construction (piscine, terrasses...), les bâtiments non contiguës, implantés en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre eux un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence.

Sauf impossibilité technique ou liée à la configuration de lieux, dûment justifiée, la largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 3 mètres.

Les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande de 30 mètres calculée à partir des constructions principales existantes.

Pour les piscines, une implantation au-delà de cette bande de 30 mètres, pourra être acceptée en cas d'impossibilité technique ou impossibilité liée à la configuration de la parcelle, à la géographie ou à la topographie des lieux, dûment démontrées.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

A l'exclusion des piscines, l'emprise au sol des annexes des constructions d'habitations existantes ne pourra excéder 40 m².

L'emprise au sol des extensions des constructions d'habitations existantes ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière.

Dans le cas de constructions d'habitations existantes dont le bâtiment principal présente une emprise au sol inférieure ou égale à 90m², il peut ne pas être fait application de ce pourcentage. Dans ce cas, l'augmentation d'emprise au sol n'excèdera pas 60 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne peut excéder 2 niveaux superposés (R+1+combles).

Cette hauteur est portée à 12 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout ou à 5 mètres à l'acrotère.

Hors cas d'extension par surélévation où la hauteur sera limitée à deux niveaux superposés (R+1+combles), la hauteur des extensions au sol est limitée à un niveau (rez-de-chaussée+combles). Cependant, quand pour des raisons architecturales ou techniques, ou encore quand elle accompagne une extension par surélévation, il apparaît justifié que l'extension au sol s'inscrive dans le prolongement de la volumétrie du bâtiment principal, la hauteur maximale de la construction pourra être portée à deux niveaux superposés (R+1+combles).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'est accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

Appareils de climatisation et dispositifs d'énergies renouvelables ou d'économie d'énergie

Quel que soit leur emplacement, en toiture, en façade ou au sol, ces dispositifs feront impérativement l'objet d'un positionnement et d'un traitement architectural, voire paysager, qui, compatibles avec leur fonctionnement, garantiront leur parfaite intégration à l'ensemble bâti auquel ils sont rattachés et éviteront autant que faire se peut leur visibilité depuis l'espace public.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et correspondre aux besoins de la construction.

ARTICLE A 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées sur l'unité foncière par des plantations qui présenteront la garantie, d'être à court terme, au moins équivalentes.

Tout projet doit explicitement décrire et faire figurer les plantations et aménagements envisagés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article est supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et plus particulièrement son article 157.

TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N comprend la zone naturelle de la commune qui regroupe les secteurs :

- à protéger en raison de la qualité de sites, des milieux naturels des paysages ;
- à protéger en raison de l'existence d'une exploitation forestière ;
- protégés pour conserver leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte des zones Nh à vocation d'habitat sur lesquelles de nouvelles constructions pourront être édifiées.

Elle comporte des zones Ne à vocation d'habitat sur lesquelles les extensions ou agrandissements liés à l'habitat existant pourront être édifiés.

Elle comporte aussi une zone Ni qui dispose des mêmes caractéristiques que la zone N mais qui est soumise au risque inondation.

Elle comporte également une zone NL correspondant aux activités sportives et de loisirs.

Elle comporte aussi une zone Ng qui concerne la zone de gravière de la commune.

RAPPEL : les articles des dispositions générales du règlement restent applicables.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des constructions et installations nécessaires aux services publics et de celles visées à l'article 2, toutes les occupations du sol sont interdites.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Hors zones Nh et Ne, sont autorisées:

- les annexes des constructions à usage d'habitation sous réserves des dispositions spécifiques définies aux articles ci-après relatifs à leur implantation, leur emprise au sol et leur hauteur
- les extensions des constructions à usage d'habitation sous réserves des dispositions spécifiques définies aux articles ci-après relatifs à leur implantation, leur emprise au sol et leur hauteur.

En zone Nh, sont autorisés:

- de nouvelles constructions à usage d'habitation
- la transformation du corps de ferme existant en local d'habitation ou en gîte rural, ferme, auberge, chambre d'hôtes
- l'extension des constructions existantes, sous réserves des dispositions spécifiques définies aux articles ci-après relatifs à l'emprise au sol, ou la transformation des constructions à usage d'habitation existantes
- les annexes de type piscine, abri ou garage liés à l'habitation existante
- le changement de destination des bâtiments en habitation pour les bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone Ne, sont autorisés :

- la transformation du corps de ferme existant en local d'habitation ou en gîte rural, ferme, auberge, chambre d'hôtes
- l'extension des constructions existantes sous réserves des dispositions spécifiques définies aux articles ci-après relatifs à l'emprise au sol et à la hauteur, ou la transformation des constructions à usage d'habitation existantes
- les annexes de type piscine, abri ou garage liés à l'habitation existante sous réserves des dispositions spécifiques définies aux articles ci-après relatifs à leur emprise au sol et leur hauteur
- le changement de destination des bâtiments en habitation pour les bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du présent plan Local d'Urbanisme
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone Ni sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone Ng, sont autorisées:

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone NL, sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux activités liées aux loisirs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout projet doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.

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.

Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la défense contre l'incendie, notamment en termes de circulation et d'utilisation des engins.

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

A défaut du respect des règles évoquées précédemment, le projet sera refusé ou ne sera accepté que sous réserve de prescriptions spéciales.

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 ou le risque pour la circulation sera moindre.

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau Potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité permanente doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

A défaut, l'alimentation en eau peut être assurée par des captages, forages ou puits particuliers sous condition que l'utilisation de toute ressource en eau particulière (puits, source notamment) ait fait l'objet d'une déclaration en mairie conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement

2.1 Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité 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).

2.2 Eaux pluviales

Les aménagements visant à assurer sur l'unité foncière la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement devront être réalisés, à la charge

du pétitionnaire de la demande d'urbanisme, selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements proposés devront être présentés dans la demande d'urbanisme

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cet article est supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et plus particulièrement son article 157.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En zones Nh et Ne :

Toute construction doit être implantée :

- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres
- soit en limite séparative.

Dans le cas où la limite séparative ne correspond pas à une limite de zone naturelle ou agricole, l'implantation en limite séparative n'est admise que si le linéaire total bâti en limite n'excède pas 12 mètres de long et si la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à la sablière en cas de toiture à pente (non comprise une tolérance d'un mètre pour pignon ou demi pignon) ou 3,50 mètres de hauteur hors tout pour les autres types de toiture.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux piscines enterrées, non couvertes
- aux terrasses non couvertes, créées de plain-pied en rez-de-chaussée
- aux couvertures des sous-sols, à condition d'être remblayées sans présenter de talus à forte pente et traitées en espaces verts plantés et engazonnés, ainsi qu'aux rampes d'accès et émergences techniques des constructions et ouvrages en sous-sols
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes dans la limite d'une épaisseur de 0,30 mètres.

➤ Des adaptations à ces dispositions pourront exceptionnellement :

- être imposées par la collectivité publique, notamment:
 - pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues
 - pour tenir compte de la volumétrie (hauteur, implantation, emprise au sol) des constructions existantes sur les parcelles limitrophes du projet
 - pour conserver ou créer une vue depuis l'espace public

- pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage.
- être acceptées par la collectivité publique :
 - dans le cas d'extensions au sol, d'opérations de réhabilitation ou de reconstruction de constructions existantes dans la mesure où elles n'aggravent pas le retrait et la hauteur existants
 - dans le cas de constructions annexes de moins de 9 m² d'emprise au sol (ex : cabanons de jardin), notamment quand leur caractère préfabriqué ou l'organisation de l'unité foncière empêchent le respect de la règle de principe.
- A l'intérieur de la marge de recul, les éléments architecturaux tels que balcons, emmarchement, poutre... pourront être admis avec une saillie maximale d'un mètre.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

A l'exception des annexes de moins de 50 m² (cabanons de jardin...) et de tout autre type de construction (piscine, terrasses...), les bâtiments non contiguës, implantés en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent l'être de telle sorte que soit aménagé entre eux un espace suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le bon fonctionnement des moyens de lutte contre l'incendie et autres moyens de secours ou d'urgence.

Sauf impossibilité technique ou liée à la configuration de lieux, dûment justifiée, la largeur de cet espace ne sera jamais inférieure à 3 mètres.

Hors zones Nh et Ne, les annexes des constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande de 30 mètres calculée à partir des constructions principales existantes.

Pour les piscines, une implantation au-delà de cette bande de 30 mètres, pourra être acceptée en cas d'impossibilité technique ou impossibilité liée à la configuration de la parcelle, à la géographie ou à la topographie des lieux, dûment démontrées.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Hors zones Nh et Ne:

A l'exclusion des piscines, l'emprise au sol des annexes des constructions d'habitations existantes ne pourra excéder 40 m².

L'emprise au sol des extensions des constructions d'habitations existantes ne pourra excéder 30% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière. Dans le cas de constructions d'habitations existantes dont le bâtiment principal présente une emprise au sol inférieure ou égale à 90m², il peut ne pas être fait application de ce pourcentage. Dans ce cas, l'augmentation d'emprise au sol n'excèdera pas 60 m².

En zone Ne :

A l'exclusion des piscines, l'emprise au sol des annexes des constructions d'habitations existantes ne pourra excéder 60 m².

En zone Nh et Ne :

L'emprise au sol des extensions des constructions d'habitations existantes ne pourra excéder 35% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière.

Dans le cas de constructions d'habitations existantes dont le bâtiment principal présente une emprise au sol inférieure ou égale à 90m², il peut ne pas être fait application de ce pourcentage. Dans ce cas, l'augmentation d'emprise au sol n'excèdera pas 60 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés (R+1+combles).

En zone N et Ne:

La hauteur maximale des annexes est limitée à 3,50 mètres à l'égout ou à 5 mètres à l'acrotère.

Hors cas d'extension par surélévation où la hauteur sera limitée à deux niveaux superposés (R+1+combles), la hauteur des extensions au sol est limitée à un niveau (rez-de-chaussée+combles). Cependant, quand pour des raisons architecturales ou techniques, ou encore quand elle accompagne une extension par surélévation, il apparaît justifié que l'extension au sol s'inscrive dans le prolongement de la volumétrie du bâtiment principal, la hauteur maximale de la construction pourra être portée à deux niveaux superposés (R+1+combles).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de toitures, une harmonie entre les couleurs et les matériaux mis en œuvre.

L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage. En cas de travaux sur un bâtiment existant, le plus grand soin sera apporté à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment. Les ouvertures et les volumes devront s'inspirer de ceux du bâtiment d'origine et de l'architecture locale.

Clôtures

Il est vivement conseillé de réaliser les clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 m pour une implantation à 0,50 m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2 m des limites séparatives.

Appareils de climatisation et dispositifs d'énergies renouvelables ou d'économie d'énergie

Quel que soit leur emplacement, en toiture, en façade ou au sol, ces dispositifs feront impérativement l'objet d'un positionnement et d'un traitement architectural, voire paysager, qui, compatibles avec leur fonctionnement, garantiront leur parfaite intégration à l'ensemble bâti auquel ils sont rattachés et éviteront autant que faire se peut leur visibilité depuis l'espace public.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré sur l'unité foncière et correspondre aux besoins de la construction.

ARTICLE N 13 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées sur l'unité foncière par des plantations qui présenteront la garantie, d'être à court terme, au moins équivalentes.

Tout projet doit explicitement décrire et faire figurer les plantations et aménagements envisagés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Cet article est supprimé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, et plus particulièrement son article 157.