

Commune de



---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## Pièce D - RÈGLEMENT

---

Révision générale approuvée le 27 septembre 2019  
Modification n°1 approuvée le 04 septembre 2020  
Modification simplifiée n°1 approuvée le 21 avril 2026

---



Agence Publique de Gestion Locale  
Service Intercommunal Territoires et Urbanisme  
Maison des Communes - rue Auguste Renoir  
B.P.609 - 64006 PAU Cedex  
Tél 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47  
Courriel : [service.territoires-urbanisme@apgl64.fr](mailto:service.territoires-urbanisme@apgl64.fr)



## TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES .....	3
DISPOSITIONS GENERALES .....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	11
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL .....	37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	51
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	76
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	88



# DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

---

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Bénéjacq.

## ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PLU A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

---

### 1) Indépendamment des dispositions du présent PLU, les dispositions suivantes du règlement national d'urbanisme contenu dans le Code de l'urbanisme demeurent applicables sur le territoire communal :

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

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

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

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

#### Article R. 111-26 du Code de l'urbanisme portant sur la protection de l'environnement :

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

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

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

### 2) D'autres dispositions du Code de l'urbanisme demeurent également applicables sur le territoire communal, parmi lesquelles figurent les suivantes :

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

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

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

#### Article L. 111-15 du Code de l'urbanisme portant sur la reconstruction des bâtiments :

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

**Article L.111-16 du Code de l'urbanisme portant sur l'utilisation de matériaux renouvelables :**

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

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

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

**Article L.421-5 du Code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, installations et travaux qui sont dispensés de toute formalité au titre du Code de l'urbanisme :**

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

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

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

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

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

**Article L. 421-7 du Code de l'urbanisme portant sur les constructions, aménagements, et travaux soumis à une déclaration préalable :**

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

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

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

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

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

1) Les différentes zones délimitées par les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article L153-8 et suivants et R.151-17 et suivants du Code de l'urbanisme et pour lesquelles un règlement spécifique développé ci-après s'applique sont les suivantes :

o **Les zones urbaines U :**

- **La zone UA** délimite les zones comprenant du bâti ancien et des formes urbaines vernaculaires dans le centre-bourg. Elle est constituée d'une urbanisation plus dense, à vocation mixte d'habitat, de commerces et de services.
- **La zone UB**, desservie par le réseau public d'assainissement collectif, qui couvre les secteurs d'urbanisation situés en périphérie du centre-bourg et présentant principalement une forme urbaine contemporaine pavillonnaire ; il est distingué deux secteurs au sein de la zone UB :
  - o Le **secteur UBa**, non desservi par l'assainissement collectif,
  - o Le **secteur UBb** fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.
- **La zone UL** délimite l'emprise des équipements sportifs et de loisirs communaux.
- **La zone UY**, qui délimite des terrains à usage d'activités économiques, commerciales, artisanales ou de services susceptibles de générer des nuisances ; il est distingué trois secteurs au sein de la zone UY.

o **Les zones à urbaniser 1AU :**

Ces zones sont situées dans le prolongement immédiat de l'enveloppe urbaine et font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui complètent le règlement. Le PLU de Bénéjacq délimite les zones suivantes :

- **La zone 1AU** délimite des terrains destinés à assurer le développement et la densification de la zone urbanisée et où les constructions sont autorisées à condition de ne pas compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation des orientations d'aménagement prévues par le PLU ; il est distingué les sous-secteurs suivants :
  - o **Les secteurs 1AU1.1, 1AU1.2 et 1AU1.3**, où les constructions sont autorisées sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble,
  - o **Le secteur 1AU1.4**, où les constructions sont autorisées au fur et à mesure de l'équipement de la zone.
- **La zone 1AUY** délimite des terrains destinés à assurer le développement de la zone d'activités Monplaisir-espace des Pyrénées.
- **La zone 2AU délimite les terrains dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLU.**
  - o **La zone agricole A** délimite des terrains à protéger notamment en raison du potentiel agronomique. Elle est composée de secteurs délimités en fonction des spécificités locales.
  - o **Les zones naturelles et forestières**, qui délimitent les terrains à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels. Il est distingué trois secteurs :
    - o **Le secteur Ner** correspondant aux terrains dédiés au développement d'équipements de production d'énergies renouvelables ;
    - o **Le secteur Nj** correspondant aux cœurs d'îlots en centre-bourg ;
    - o **Le secteur Np de protection environnementale** délimitant les milieux humides et habitats naturels d'intérêt communautaire.

**2) Le présent PLU fixe les emplacements réservés suivants, figurant aux documents graphiques conformément aux dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme et destinés à des voies et ouvrages publics, à des installations d'intérêt général ou à des espaces verts :**

Libellé	Numéro	Bénéficiaire
Aménagement d'un cheminement piéton de 3 m d'emprise le long de la rue des Pyrénées	1	Commune de Bénégacq
Aménagement d'un cheminement piéton de 3 m d'emprise et aménagement de la rue des Pyrénées	2	Commune de Bénégacq
Aménagement d'un cheminement piéton de 3 m d'emprise donnant sur la rue de Diane	3	Commune de Bénégacq
Aménagement d'un cheminement piéton de 3 m d'emprise	4	Commune de Bénégacq
Aménagement d'un cheminement piéton de 3 m d'emprise et aménagement de la rue des Pyrénées	5	Commune de Bénégacq
Aménagement d'un bassin écrêteur de crue	6	Syndicat Mixte du Bassin du Gave de Pau
Aménagement d'un bassin de stockage	7	Syndicat Mixte du Bassin du Gave de Pau

**3) Le présent PLU fixe les emplacements réservés suivants, figurant aux documents graphiques conformément aux dispositions des articles L.151-15 et R.151-38-1) du code de l'urbanisme et destinés à la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un programme de logements :**

DÉSIGNATION	DESTINATION	COLLECTIVITÉ OU ORGANISME PUBLIQUE BÉNÉFICIAIRE
A	Emplacement réservé pour création 100 % logements en accession sociale à la propriété	Commune de Bénégacq

#### **ARTICLE 4 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME**

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

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

Par ailleurs, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Au titre de ces derniers doivent notamment être pris en compte les travaux conduisant à une augmentation modérée du volume de la construction.

## ARTICLE 6 - GLOSSAIRE

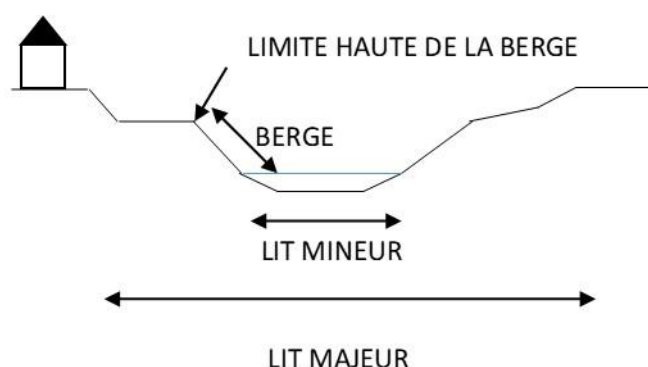
---

### Annexe :

Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

### Berge :

La berge est le talus incliné qui sépare le lit mineur du lit majeur.  
La limite haute de la berge est le sommet de la berge.



### Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Par ailleurs, les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert (notamment les piscines) et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées, sont exclus du calcul de l'emprise au sol.

### Espace de pleine terre :

L'espace peut être qualifié de pleine terre s'il est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. L'espace de pleine terre correspondant aux espaces verts non aménagés et non occupés. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

### Façade principale :

Face d'un bâtiment sur laquelle s'ouvre l'entrée principale (la façade principale peut ainsi être sur rue ou sur cour).

**Limite séparative :**

Limites qui séparent l'unité foncière des unités foncières appartenant à d'autres propriétaires. Les limites séparatives peuvent être latérales ou arrières.

Dès lors que le terrain d'assiette d'une construction est situé à l'angle de deux voies et que l'une de ses limites séparatives à un autre terrain est perpendiculaire à l'une des voies, cette limite ne peut être considérée comme une limite de fond de parcelle ; elle est donc considérée comme limite latérale (CAA PARIS, 30 mai 2000, M. SOULIÉ req. N° 97PA02217).

**Pergola :**

Tonnelle formée de poteaux et poutrelles à claire-voie à ossature bois, métallique ou ciment.

**Terrain :**

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

**Unités foncières :**

Il faut entendre par unité foncière ou propriété foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire.

Une unité foncière est donc limitée par des emprises publiques ou des limites séparatives

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Certaines parcelles repérées au zonage par une trame hachurée bleue, sont soumises au risque inondation et peuvent faire l'objet de prescriptions spécifiques.

## **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

#### **UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations industrielles nouvelles ;
- Les installations et bâtiments agricoles nouveaux ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - Les parcs d'attractions ;
  - Les golfs ;
- Les dépôts de véhicules non liés à une activité déjà existante et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme et à l'exception des piscines,
- Les carrières.

## **UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Les installations et bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.

Les aires de jeux et de sports sont autorisées à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 6 mètres, de part et d'autre des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation identifiés par l'atlas des zones inondable, représentés par une trame hachurée sur le document graphique, il pourra être édicté aux occupations et utilisations du sol des prescriptions spécifiques permettant de se prémunir de ce risque (rehausse de plancher, emprise au sol limitée, implantation dans le sens de l'écoulement,...)

### **MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

#### **UA 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Pour toute opération permettant la réalisation de plus de 6 logements, l'opérateur réalisera a minima 40 % de logements aidés (accession sociale à la propriété<sup>1</sup> ou logement locatif social<sup>2</sup> (PLUS, PLAI, PLS));

**Ces dispositions s'appliquent également aux divisions foncières en vue de lotir (DP lotissement, permis d'aménager).**

Enfin, le changement de destination des rez-de-chaussée en logement ou annexe à l'habitation des locaux commerciaux existants en façade, côté rue, est interdit.

---

<sup>1</sup> Sont considérés comme logements en accession sociale :

- Les logements vendus par les organismes HLM, définis à l'article L.442-1 CCH, 4° alinéa
- La vente de logements ayant fait l'objet d'une signature d'un bail (BRS : bail réel solidaire)
- La location-accession via un PSLA (Prêt Social Location Accession)
- L'acquisition d'un logement qui bénéficie d'une TVA à taux réduit (5.5%) : en « zones Anru », (zones urbaines sensibles (ZUS) ou en « article 6 »), faisant l'objet une convention de rénovation urbaine signée avec l'Anru, ou dans la limite de 300 mètres autour, dans un quartier prioritaire de la politique de la ville (QPV), faisant l'objet d'un contrat de ville, ou dans la limite de 300 mètres autour, ou dans un QPV, faisant l'objet d'un contrat de ville et d'une convention pluriannuelle de renouvellement urbain signée avec l'Anru, ou dans la limite de 300 mètres autour ou pour les immeubles entièrement dans la limite de 500 mètres autour si l'immeuble est intégré à un ensemble immobilier partiellement situé à moins de 300 mètres de la limite du QPV

<sup>2</sup> Sont considérés comme Logements locatifs sociaux ceux dont la construction bénéficie du concours financier de l'Etat. Il s'agit des logements financés avec un prêt aidé par l'Etat (tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aide d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout autre dispositif équivalent.

## **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **UA 4 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les bâtiments principaux ou les annexes<sup>(3)</sup> de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être obligatoirement implantés :

- soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique (à l'exception des saillies inférieures à 0,4 m telles que débords de toit, contreforts, qui pourront surplomber la voie ou l'emprise publique), sous réserve de ne pas présenter un risque pour la sécurité publique,
- soit avec un retrait maximal de 5 m ; dans ce cas, l'alignement devra être occupé par un mur de clôture.

Cette règle n'est pas applicable dans les cas suivants :

- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'entrée en vigueur du PLU,
- en cas d'une construction nouvelle sur un terrain disposant déjà d'un bâtiment ou d'un mur de clôture implanté à l'alignement,
- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol inférieur à 1,80 m,
- pour les annexes,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : ces dernières peuvent être indifféremment implantées à la limite de la voie ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

En outre, les constructions seront implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voie.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### **UA 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

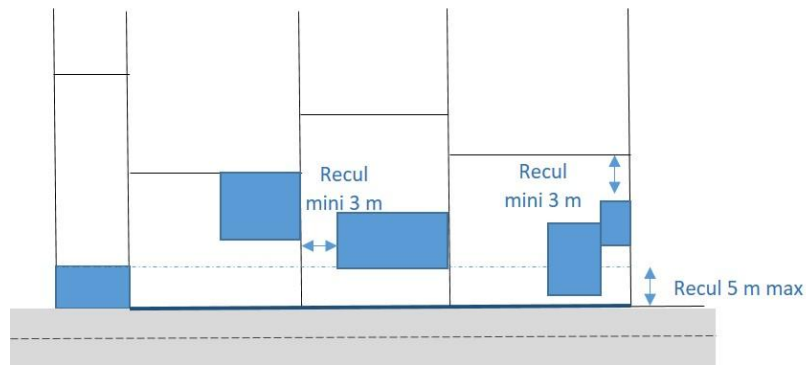
Au moins une façade du bâtiment ou une annexe doit être implantée sur au moins une limite séparative latérale.

Les bâtiments peuvent être implantés en limite ou en retrait de la limite séparative arrière.

- En cas de retrait, les bâtiments doivent être en retrait d'au moins 3 mètres, à l'exception :
- des piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre,
- des bâtiments dont la partie qui serait située dans cet intervalle de 3 mètres présenterait un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant à la date d'entrée en vigueur du PLU,
- et des éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit sans poteaux de soutien, contreforts...).

---

<sup>(3)</sup> : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### **UA 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **UA 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **UA 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est mesurée sur la perpendiculaire tracée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 10 m au faîtage.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine la hauteur maximale à ne pas dépasser pour l'extension.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit. Toutefois lorsque ces annexes s'adosent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra être inférieure ou égale à cette construction.

Les toitures terrasses ne devront pas dépasser 4 m au haut de l'acrotère.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

Dans tous les cas, les autorisations d'urbanisme devront être conformes au règlement du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales applicable.

### UA 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### 1. PRINCIPE GÉNÉRAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

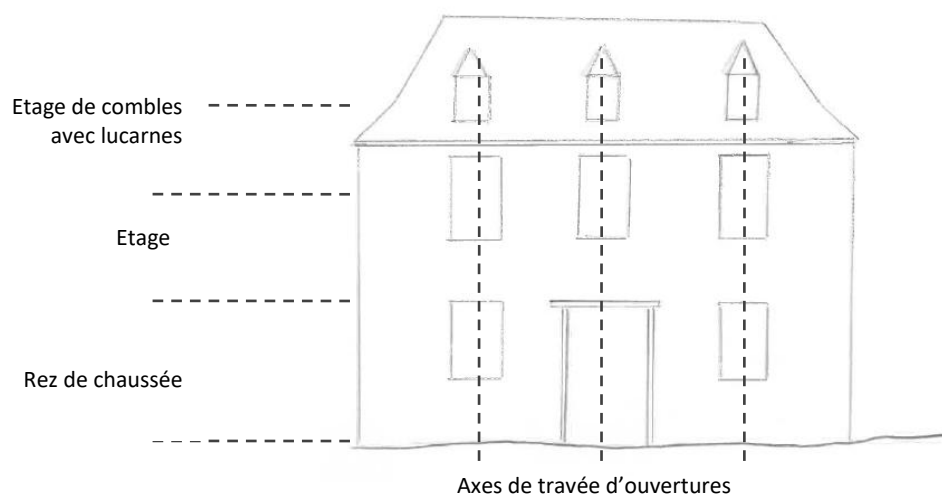
#### 2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES EXISTANTES

##### ▪ Généralités

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux.

##### ▪ Façades

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.



Toute façade construite en maçonnerie (parpaing, briques) devra être protégée par un enduit couvrant. Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade.

La couleur des façades et des menuiseries devra respecter les préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay disponible en mairie (fiche technique couleur-enduit).

Les bardages sont autorisés.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

- **Toitures**

La couverture sera restaurée à l'identique (matériaux et couleurs) ou être :

- en ardoise naturelle ou en matériaux en ayant l'aspect et disposant d'une bonne durabilité ;
- en tuiles plates de ton noir, gris foncé ou brun foncé ;
- en bac acier dans des tons noir ou gris foncé, non réfléchissant et à l'aspect imitation zinc. Le bac acier est interdit pour les constructions à destination d'habitation, excepté pour les bâtiments comprenant au moins 2 logements et les annexes de moins de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les annexes de plus de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront avoir le même aspect de couverture que le bâtiment principal.

Les ouvertures en toiture seront dans la pente du toit ou en lucarnes afin de respecter l'habitat béarnais traditionnel.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture sans saillie.

Les volumes secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %, ou être couvertes d'une toiture terrasse.

Les vérandas, les serres, pergolas, et les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 40m<sup>2</sup> ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

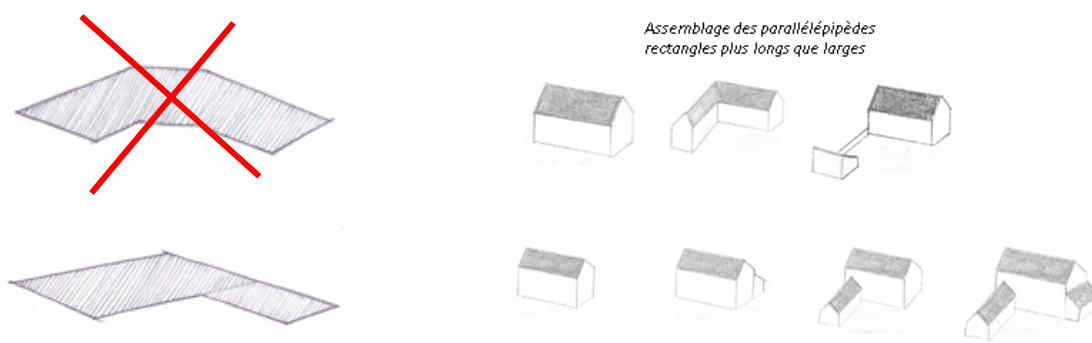
### **3. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS CONTEMPORAINES OU NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCE, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT HÔTELIER**

- **Généralités :**

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles du bourg ancien.

- **Volumétrie**

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la plaine de Nay.



- **Les dispositions relatives aux constructions principales :**

- Les façades :

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduite de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou couvertes d'un bardage). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

La couleur des façades et des menuiseries pourra respecter la couleur telle que définie dans la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay disponible en mairie (fiche technique couleur-enduit).

- Les toitures :

- Pente :

Chaque volume de la toiture sera simple, composé de 2 à 4 pans, sauf pour les extensions, accolées au bâtiment principal, qui pourront être à 1 pan.

Les bâtiments principaux doivent présenter une toiture à pentes, les annexes peuvent être abritées par une toiture terrasse. S'agissant des parties de toiture en pente, l'inclinaison doit être d'au moins 70 % (exception faite des bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels qui peuvent présenter une pente de toiture moindre).

Les volumes secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %, ou être couvertes d'une toiture terrasse.

Les vérandas, les serres, pergolas, et les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 40m<sup>2</sup> ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

- Couverture :

La couverture des constructions doit être en ardoises naturelles ou en matériaux qui en ont l'aspect en ton ou en tuiles plates de ton noir ou gris foncé. Le faîtage peut être réalisé en tuile type canal de couleur rouge.

Le bac acier est interdit pour les constructions à destination d'habitation, excepté pour les annexes de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Le bac acier sera autorisé dans des tons noir ou gris foncé, il devra être non réfléchissant et à l'aspect imitation zinc.

En cas de bâtiments à destination d'habitation déjà existants sur l'unité foncière, les matériaux et les couleurs utilisés des constructions nouvelles pourront être identiques à ceux de la construction déjà existante.

Les ouvertures en toiture seront dans la pente du toit ou en lucarnes afin de respecter l'habitat béarnais traditionnel.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture sans saillie.

Les vérandas, les pergolas, les serres, et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes relatives à la pente et à la couverture des toitures. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

#### **4. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES**

Dans l'ensemble de la zone :

- En bordure des voies ouvertes à la circulation publique :

La clôture doit être constituée d'un mur en pierre ou maçonné recouvert d'un enduit (de préférence enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent) et éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage, ...). La partie maçonnée devra être d'une hauteur minimale de 1,20 mètre et ne pouvant dépasser 1,80 mètre. Sont exclus tous les dispositifs venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis plastifiés,...).

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 mètre.

- Sur les limites séparatives :

La clôture doit être constituée d'un mur maçonné recouvert d'un enduit (de préférence enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent) et éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage, ...). La partie maçonnée devra être d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Sont exclus tous les dispositifs venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis plastifiés,...). La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

La clôture peut aussi être constituée d'un grillage ou d'une palissade ou d'une haie d'espèces végétales mélangées (Arbustes champêtres à feuilles "marcescentes" : (semi-persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps): charme - Arbustes champêtres à feuilles caduques : érable champêtre, noisetier, fusain d'Europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, sureau noir, néflier, aubépine (en absence d'épidémie), - Arbustes horticoles à feuilles caduques : forsythia, groseillier fleur, rosier rugueux, spirée, seringat, cytise, deutzia, symphorine, weigela - Arbustes à feuilles persistantes : houx, troène, osmanthe, eleagnus (fusain), prunus lusitanica (laurier du portugal), berbérís, mahonia, viburnum, abbélia) composée d'au moins 4 espèces, ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur.

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage, doublées d'une haie mélangée, sans pouvoir être supérieure à 2 mètres.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation identifiés par l'atlas des zones inondable, représentés par une trame hachurée sur le document graphique, il pourra être édicté aux clôtures des prescriptions spécifiques permettant de se prémunir de ce risque (maintien du libre écoulement des eaux,...)

#### **5. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

L'ensemble des règles précédentes ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

#### **6. ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

La démolition complète des éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme n'est pas autorisée, sauf dans le cas où l'élément fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irrémédiable. Des percements des murs en galets identifiés pourront être

réalisés pour aménager les accès au secteur (piétons et véhicules). Ces percements devront être limités en nombre et en largeur afin de préserver le caractère traditionnel de ces clôtures.

#### **7. AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :**

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

### **UA 10 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

#### **MESURES D'AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGETIQUES ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTÉRIEUR :**

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

#### **EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :**

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

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis l'espace public. Ils feront l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

### **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **UA 11 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

**Il sera respecté un pourcentage minimal d'espace de pleine terre de 60% dans les secteurs sensibles définis par le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales et identifiés par une trame hachurée grise au document graphique.** Ce pourcentage s'entend à la parcelle ou au terrain d'assiette du projet. L'espace peut être qualifié de pleine terre s'il est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. L'espace de pleine terre correspondant aux espaces verts non aménagés et non occupés. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires devront être prévues (selon les dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur).

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

## **STATIONNEMENT**

### **UA 12- STATIONNEMENT**

#### **1. LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

##### ▪ **Les dispositions**

Sauf si une Orientation d'Aménagement et de programmation prévoit des dispositions différentes, le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

Constructions à usage d'habitation individuelle ou collectif	Au moins une place de stationnement par logement (Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation).
Constructions à usage de bureaux privés ou publics	Une surface équivalente à 50% au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements destinés à l'artisanat	Au moins une place de stationnement pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Établissements commerciaux	- Jusqu'à 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher : sans objet. - Au-delà de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher : une surface équivalente à 50% au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Équipements culturels, sociaux, sportifs	Au moins une place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Établissements d'enseignement	Au moins deux places de stationnement par classe.
Établissements de santé	Au moins une place de stationnement pour deux lits.
Hôtels et restaurants	Au moins une place de stationnement par chambre et pour 10 m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Dans les lotissements comportant des espaces communs et les groupes d'habitations, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement.

Dans le cas de la construction :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- de résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation,

Chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf à destination d'habitation, bureaux ou commerces doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité de satisfaire à ces obligations, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut être quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant, ou en cours de réalisation et à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## 2. STATIONNEMENT CYCLES :

### 2.1. Bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble :

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et équipés d'un parc de stationnement automobile individuel couvert ou d'accès sécurisé doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.

### 2.2. Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux :

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher dédiée aux bureaux.

### 2.3. Pour les bâtiments accueillant un service public ou pour les bâtiments destinés aux activités de service :

Les bâtiments neufs accueillant un service public ou les bâtiments neufs à usage principal d'activité de service comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés, agents ou usagers, doivent posséder un nombre de places de stationnement de vélo situées dans un espace sécurisé correspondant à 15% de l'effectif de salariés, agents ou usagers présents ou accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

### 2.4. Pour les bâtiments accueillant un ensemble commercial :

Les bâtiments neufs à usage principal d'ensemble commercial comprenant un parc de stationnement automobile de moins de 40 places doivent posséder un nombre de places de stationnement de vélo situées dans un espace sécurisé correspondant à 10% de la capacité de stationnement avec un minimum de 2 places. Pour l'ensemble de ces règles, dans la mesure où ces stationnements ne seraient pas réalisés sous forme d'un local adapté en rez-de-chaussée de la construction mais réalisés en extérieur, ils seront obligatoirement clos, couverts et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **UA 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

##### Accès :

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Les accès ne devront pas présenter un passage sous porche de hauteur inférieure à 3,5 mètres ni une largeur inférieure à 3 mètres.

##### Voirie nouvelle :

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles de desserte principale d'une zone, ouvertes à la circulation automobile, auront une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres aménagée pour le passage de deux files de voiture et au moins un trottoir d'une largeur libre conforme à la réglementation en vigueur concernant les accès piétons et handicapés. Les voiries secondaires pourront fonctionner sur le principe de voirie partagée et pourront avoir une largeur de moins de 5 mètres de chaussée.

Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **UA 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

##### **EAU POTABLE**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

## **EAUX USEES**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées. Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif à la date d'approbation du PLU et dans l'attente de ce réseau, un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être autorisé. Le dispositif doit prévoir la possibilité d'un branchement sur le réseau collectif dès lors que celui-ci sera réalisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif sont interdits dans les secteurs soumis au risque de nappe affleurante.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

## **EAUX PLUVIALES**

Les eaux de vidange des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées après accord du SEAPaN et selon les modalités définies par règlement d'assainissement du syndicat (débit maîtrisé). A l'inverse, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Dès lors qu'il existe, le raccordement au réseau collectif (souterrain ou aérien) des eaux pluviales est obligatoire.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, il pourra être imposé des mesures compensatoires des eaux pluviales, décrites et dimensionnées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Nay. (cf schéma directeur joint en annexe du PLU)

Pour toute voirie ou zone de stationnement à usage collectif ou public de superficie supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, Il sera mis en place un ouvrage débourbeur/déshuileur de classe I à l'amont de tout dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

## **AUTRES RESEAUX**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

## **UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique de télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur éventuelle desserte par la fibre optique. Les aménagements techniques à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

## Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

Certaines parcelles repérées au zonage par une trame hachurée bleue, sont soumises au risque inondation et peuvent faire l'objet de prescriptions spécifiques.

## **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

#### **UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations industrielles nouvelles ;
- Les installation et bâtiments agricoles nouveaux ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les commerces nouveaux, à l'exception des activités liées au tourisme ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les golfs ;
- Les dépôts de véhicules non liés à une activité déjà existante et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme et à l'exception des piscines,
- Les carrières.

## **UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

**Dans les secteurs UBb, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.**

Les extensions des commerces existants sont autorisées dans la limite de 30 % de la surface commerciale existante à la date d'approbation du PLU.

Les installations et bâtiments d'activités, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.

Les aires de jeux et de sports sont autorisées à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 6 mètres, de part et d'autre des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation identifiés par l'atlas des zones inondable, représentés par une trame hachurée sur le document graphique, il pourra être édicté aux occupations et utilisations du sol des prescriptions spécifiques permettant de se prémunir de ce risque (notamment surélévation des constructions, maintien du libre écoulement des eaux,...)

### **MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

#### **UB 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non règlementé.

## **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **UB 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Le bâtiment principal doit obligatoirement être implanté :

- A l'alignement de la voie et de l'emprise publique,
- Ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la voie ou à l'emprise publique,
- Ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la limite séparative arrière, pour les bâtiments qui ne respecteraient pas l'une ou l'autre des règles fixées aux deux alinéas précédents.

Dès lors que le terrain concerné par un projet de construction nouvelle (hors annexe) est déjà bâti, et que ce bâtiment existant respecte déjà l'une de ces implantations, les futurs bâtiments pourront s'implanter indépendamment des règles prévues au présent article.

De même, quand un projet comprend plusieurs constructions nouvelles, si au moins une des constructions (hors annexe) respecte les règles prévues au présent article, les autres constructions pourront s'implanter indépendamment des règles prévues au présent article.

En outre, dans le secteur UBb, l'implantation des bâtiments sera réalisée dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation définies.

#### **UB 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions sont implantées :

- Soit en limite séparative latérale ou arrière,
- Soit en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives latérales,
- avec un retrait maximal de 8 m par rapport à la limite séparative arrière, pour les bâtiments qui ne seraient pas implantés à l'alignement de la voie ou emprise publique ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la voie ou emprise publique.

Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert.
- Pour les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol. séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit sauf pour les pignons, dans la limite des 4 m.
- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

## **UB 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Non réglementé.

## **UB 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règles.

## **UB 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est mesurée sur la perpendiculaire tracée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 10 m au faîtage, dans le respect des Orientations d'aménagement et de Programmation pour le secteur UBb.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine la hauteur maximale à ne pas dépasser pour l'extension.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit. Toutefois lorsque ces annexes s'adosent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra être inférieure ou égale à cette construction.

Les toitures terrasses ne devront pas dépasser 4 m au haut de l'acrotère.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

Dans tous les cas, les autorisations d'urbanisme devront être conformes au règlement du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales applicable.

## **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **UB 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

#### **1. PRINCIPE GÉNÉRAL**

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

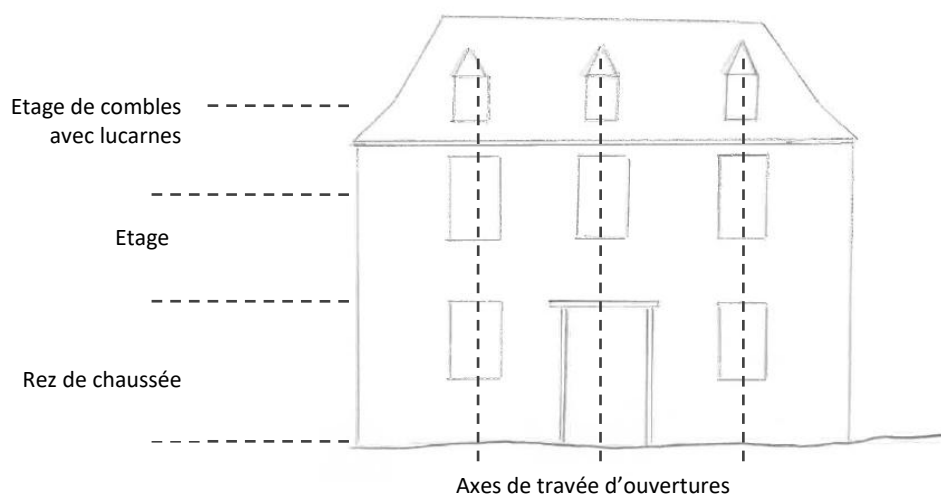
## 2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES EXISTANTES

### ▪ Généralités

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux.

### ▪ Façades

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.



Toute façade construite en maçonnerie (parpaing, briques) devra être protégée par un enduit couvrant. Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade.

La couleur des façades et des menuiseries devra respecter les préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay disponible en mairie (fiche technique couleur-enduit).

Les bardages sont autorisés.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

### ▪ Toitures

La couverture sera restaurée à l'identique (matériaux et couleurs) ou être :

- en ardoise naturelle ou en matériaux en ayant l'aspect et disposant d'une bonne durabilité ;
- en tuiles plates de ton noir, gris foncé ou brun foncé ;
- en bac acier dans des tons noir ou gris foncé, non réfléchissant et à l'aspect imitation zinc. Le bac acier est interdit pour les constructions à destination d'habitation, excepté pour les bâtiments comprenant au moins 2 logements et les annexes de moins de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les annexes de plus de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol devront avoir le même aspect de couverture que le bâtiment principal.

Les ouvertures en toiture seront dans la pente du toit ou en lucarnes afin de respecter l'habitat béarnais traditionnel.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture sans saillie.

Les volumes secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %, ou être couvertes d'une toiture terrasse.

Les vérandas, les serres, pergolas, et les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 40m<sup>2</sup> ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

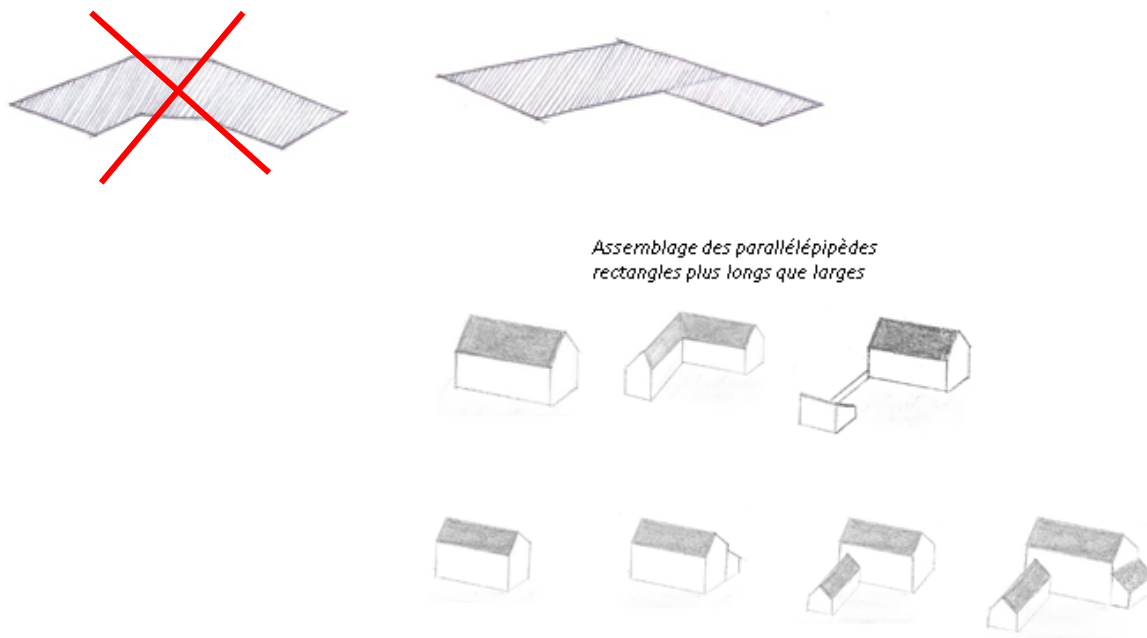
### 3. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS CONTEMPORAINES OU NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCE, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT HÔTELIER

- **Généralités :**

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles du bourg ancien.

- **Volumétrie**

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la plaine de Nay.



- **Les dispositions relatives aux constructions principales :**

- Les façades :

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduites de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou couvertes d'un bardage). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

La couleur des façades et des menuiseries pourra respecter la couleur telle que définie dans la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay disponible en mairie (fiche technique couleur-enduit).

- Les toitures :

- **Pente :**

Chaque volume de la toiture sera simple, composé de 2 à 4 pans, sauf pour les extensions, accolées au bâtiment principal, qui pourront être à 1 pan.

La pente de toiture de chaque corps de bâtiment doit être d'au moins 70 %, sur au moins 50 % de la surface couverte dudit corps de bâtiment, le reste de la toiture pouvant présenter une pente moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %, ou être couvert par une toiture terrasse.

Les vérandas, les serres, pergolas, et les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 40m<sup>2</sup> ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

- Couverture :

La couverture des constructions doit être en ardoises naturelles ou en matériaux qui en ont l'aspect en ton ou en tuiles plates de ton noir ou gris foncé. Le faîtage peut être réalisé en tuile type canal de couleur rouge.

Le bac acier est interdit pour les constructions à destination d'habitation, excepté pour les annexes de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Le bac acier sera autorisé dans des tons noir ou gris foncé, il devra être non réfléchissant et à l'aspect imitation zinc.

En cas de bâtiments à destination d'habitation déjà existants sur l'unité foncière, les matériaux et les couleurs utilisés des constructions nouvelles pourront être identiques à ceux de la construction déjà existante.

Les ouvertures en toiture seront dans la pente du toit ou en lucarnes afin de respecter l'habitat béarnais traditionnel.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture sans saillie.

Les vérandas, les pergolas, les serres, et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes relatives à la pente et à la couverture des toitures. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

#### **4. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES**

Dans l'ensemble de la zone :

- En bordure des voies ouvertes à la circulation publique :

La clôture doit être constituée d'un mur en pierre ou maçonnerie recouvert d'un enduit (de préférence enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent) d'une hauteur comprise entre 1 mètre et 1,20 mètre et éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage, ...) jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 mètre. Sont exclus tous les dispositifs venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis plastifiés,...).

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

- Sur les limites séparatives :

La clôture doit être constituée d'un mur maçonnerie recouvert d'un enduit (de préférence enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent) d'une hauteur maximale de 1,50 mètre et éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage, ...) jusqu'à une hauteur maximale de 2 mètres. Sont exclus tous les dispositifs venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis plastifiés,...).

La clôture peut aussi être constituée d'un grillage ou d'une palissade ou d'une haie d'espèces végétales mélangées (Arbustes champêtres à feuilles "marcescentes" : (semi-persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps): charme - Arbustes champêtres à feuilles caduques : érable champêtre, noisetier, fusain d'Europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, sureau noir, néflier, aubépine (en absence d'épidémie), - Arbustes horticoles à feuilles caduques : forsythia, groseillier fleur, rosier rugueux, spirée, seringat, cytise, deutzia, symphorine, weigela - Arbustes à feuilles persistantes : houx, troène, osmanthe, eleagnus (fusain), prunus lusitanica (laurier du portugal), berbérís, mahonia, viburnum, abbélia) composée d'au moins 4 espèces, ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur.

La hauteur totale de la clôture en limite séparative ne devra pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage, doublées d'une haie mélangée (cf ci-dessus), sans pouvoir être supérieure à 2 mètres.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation identifiés par l'atlas des zones inondable, représentés par une trame hachurée sur le document graphique, il pourra être édicté aux clôtures des prescriptions spécifiques permettant de se prémunir de ce risque (maintien du libre écoulement des eaux,...)

## **5. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

L'ensemble des règles précédentes ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

## **6. ELEMENTS DE PAYSAGE, SITES ET SECTEURS A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

La démolition complète des éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme n'est pas autorisée, sauf dans le cas où l'élément fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irrémédiable. Des percements des murs en galets identifiés pourront être réalisés pour aménager les accès au secteur (piétons et véhicules). Ces percements devront être limités en nombre et en largeur afin de préserver le caractère traditionnel de ces clôtures.

## **7. AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :**

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

## **UB 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **MESURES D'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTERIEUR :**

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

## EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :

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

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

## TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### UB 11 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS

**Il sera respecté un pourcentage minimal d'espace de pleine terre de 60% dans les secteurs sensibles définis par le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales et identifiés par une trame hachurée grise au document graphique.**

Ce pourcentage s'entend à la parcelle ou au terrain d'assiette du projet. L'espace peut être qualifié de pleine terre s'il est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres. L'espace de pleine terre correspondant aux espaces verts non aménagés et non occupés. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires devront être prévues (selon les dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur).

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

## LES ESPACES VERTS PROTEGES :

Les éléments de paysage (espaces verts à protéger) identifiés conformément aux dispositions de l'article L. 151.23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux règles suivantes :

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique est soumise à déclaration préalable.

Lorsque la dérogation est accordée, la destruction de la végétation doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale entre le terrain de l'opération et les terrains voisins. La surface ou le linéaire à replanter doit au moins être égale à la surface ou au linéaire détruit.

Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies ou de bosquets, mêlant arbres et arbustes composées d'essences locales. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent privilégier des essences végétales adaptées aux milieux humides.

Lorsque l'élément de paysage à protéger est localisé le long d'un cours d'eau, la protection concerne la végétation située de part et d'autre de celui-ci, et sur une bande maximale de 6 mètres à partir de la limite haute de la berge.

## **STATIONNEMENT**

### **UB 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

#### **1. LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

##### ▪ **Les dispositions**

Sauf si une Orientation d'Aménagement et de programmation prévoit des dispositions différentes, le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

Constructions à usage d'habitation individuelle ou collectif	Au moins une place de stationnement par logement (Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation).
Constructions à usage de bureaux privés ou publics	Une surface équivalente à 50% au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements destinés à l'artisanat	Au moins une place de stationnement pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Établissements commerciaux	- Jusqu'à 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher : sans objet. - Au-delà de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher : une surface équivalente à 50% au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Équipements culturels, sociaux, sportifs	Au moins une place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Établissements d'enseignement	Au moins deux places de stationnement par classe.
Établissements de santé	Au moins une place de stationnement pour deux lits.
Hôtels et restaurants	Au moins une place de stationnement par chambre et pour 10 m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Dans les lotissements comportant des espaces communs et les groupes d'habitations, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement.

Dans le cas de la construction :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- de résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation,

chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de

surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf à destination d'habitation, bureaux ou commerces doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité de satisfaire à ces obligations, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut être quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant, ou en cours de réalisation et à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## **2. Stationnement cycles :**

### Bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble :

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et équipés d'un parc de stationnement automobile individuel couvert ou d'accès sécurisé doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.

### Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux :

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher dédiée aux bureaux.

### Pour les bâtiments accueillant un service public ou pour les bâtiments destinés aux activités de service :

Les bâtiments neufs accueillant un service public ou les bâtiments neufs à usage principal d'activité de service comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés, agents ou usagers, doivent posséder un nombre de places de stationnement de vélo situées dans un espace sécurisé correspondant à 15% de l'effectif de salariés, agents ou usagers présents ou accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **UB 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

##### **ACCES :**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Les accès ne devront pas présenter un passage sous porche de hauteur inférieure à 3,5 mètres ni une largeur inférieure à 3 mètres.

##### **VOIRIE NOUVELLE :**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles de desserte principale d'une zone, ouvertes à la circulation automobile, auront une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres aménagée pour le passage de deux files de voiture et au moins un trottoir d'une largeur libre conforme à la réglementation en vigueur concernant les accès piétons et handicapés. Les voiries secondaires pourront fonctionner sur le principe de voirie partagée et pourront avoir une largeur de moins de 5 mètres de chaussée.

Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **UB 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

##### **EAU POTABLE**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

## EAUX USEES

### **Dans l'ensemble de la zone excepté en secteur UBa :**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées. Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif à la date d'approbation du PLU et dans l'attente de ce réseau, un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être autorisé. Le dispositif doit prévoir la possibilité d'un branchement sur le réseau collectif dès lors que celui-ci sera réalisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif sont interdits dans les secteurs soumis au risque de nappe affleurante. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

### **Dans le secteur UBa :**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique. Le dispositif doit prévoir la possibilité d'un branchement sur le réseau collectif dès lors que celui-ci sera réalisé.

## EAUX PLUVIALES

Les eaux de vidange des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées après accord du SEAPaN et selon les modalités définies par règlement d'assainissement du syndicat (débit maîtrisé). A l'inverse, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Dès lors qu'il existe, le raccordement au réseau collectif (souterrain ou aérien) des eaux pluviales est obligatoire.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, il pourra être imposé des mesures compensatoires des eaux pluviales, décrites et dimensionnées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Nay. (cf schéma directeur joint en annexe du PLU)

Pour toute voirie ou zone de stationnement à usage collectif ou public de superficie supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, il sera mis en place un ouvrage débourbeur/déshuileur de classe I à l'amont de tout dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

## AUTRES RESEAUX

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

### **UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur éventuelle desserte par la fibre optique. Les aménagements techniques à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

## Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

## **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

#### **UL 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif,
- des équipements sportifs et de loisirs.

#### **UL 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Les installations et bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 6 mètres, de part et d'autre des limites hautes des berges des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

### **MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

#### **UL 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non règlementé.

## **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **UL 4 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **UL 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **UL 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **UL 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions nouvelles sera limitée à 12 mètres hors tout.

## **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **UL 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

#### **LE PRINCIPE GÉNÉRAL**

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

## **UL 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

### **EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :**

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

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

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **UL 11 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **STATIONNEMENT**

### **UL 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **UL 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **UL 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

#### **EAU POTABLE**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

#### **EAUX USEES**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être obligatoirement raccordés au réseau public d'eaux usées.

#### **EAUX PLUVIALES**

Les eaux de vidange des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées après accord du SEAPaN et selon les modalités définies par règlement d'assainissement du syndicat (débit maîtrisé). A l'inverse, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Dès lors qu'il existe, le raccordement au réseau collectif (souterrain ou aérien) des eaux pluviales est obligatoire.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, il pourra être imposé des mesures compensatoires des eaux pluviales, décrites et dimensionnées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Nay. (cf schéma directeur joint en annexe du PLU)

Pour toute voirie ou zone de stationnement à usage collectif ou public de superficie supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, Il sera mis en place un ouvrage débourbeur/déshuileur de classe I à l'amont de tout dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

### **UL 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

## Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

#### **UY 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article UY2 et des suivantes :

- Les installations et bâtiments d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux ou d'entrepôt ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les équipements et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;

#### **UY 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Les commerces nouveaux devront présenter une surface de plancher supérieure à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les extensions des commerces dont la surface de plancher existant à la date d'approbation du PLU est supérieure à 1200 m<sup>2</sup> de surface de plancher seront limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité industrielle, artisanale ou commerciale présente sur le terrain.

La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite "SEVESO" sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales.

Sont autorisés les travaux exécutés sur des constructions à destination d'habitation existantes ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante à la date d'entrée en vigueur du PLU ainsi que la construction d'annexes.

Les installations et bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles

incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 6 mètres, de part et d'autre des limites hautes des berges des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

### **MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

#### **UY 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non règlementé.

## **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **UY 4 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

#### **UY 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions seront implantées en limite séparative ou à une distance minimale de 5 mètres.

En limite de zone UB, les constructions seront implantées obligatoirement avec un recul minimum de 5 mètres : ce retrait sera aménagé en bande tampon végétalisée de 5 mètres minimum de largeur, comprenant obligatoirement une haie constituée d'essences locales mélangées non invasives (minimum 5 essences) comprenant des arbres de haut jet, des arbres en cépée et des essences buissonnantes. Dans cette bande, pourront être autorisés le stationnement végétalisé de véhicules légers ; les dépôts et stockage de matériaux y seront interdits.

En outre, en cas de retrait, l'implantation minimale des constructions sera au moins égale à la hauteur de la construction, diminuée de 3 mètres ( $D \geq H-3$ ).

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la limite séparative, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

#### **UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **UY 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

## **UY 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions et installations à édifier ne peut excéder **12 mètres** au faîtage.

Cette règle s'applique aux extensions des constructions existantes, excepté dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 12 mètres au faîtage, où la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

## **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **UY 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

#### LE PRINCIPE GÉNÉRAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

#### LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS NEUFS ET ANCIENS

##### **COUVERTURES :**

Les bâtiments doivent présenter une toiture à pentes sur au moins la moitié de leur emprise au sol, le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse.

S'agissant des parties de toiture en pente, l'inclinaison doit être d'au moins 35 %.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Les bacs acier sont autorisés, dans des tons noir ou gris foncé, non réfléchissants et à l'aspect imitation zinc.

##### **EPIDERMES :**

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale. Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

Les murs en parpaings seront obligatoirement enduits.

#### **CLOTURES :**

##### Clôtures sur emprises et voies publiques :

Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis, elles ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur. Elles pourront comprendre un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 0,30 m.

La hauteur totale (soubassement + clôture) mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol ne devra pas excéder 2 mètres.

A l'entrée de chaque lot, un muret sera réalisé pour intégrer les coffrets de branchements électricité, gaz, téléphone le cas échéant, une boîte aux lettres ainsi qu'une enseigne de dimension maximum 20 cm x 80 cm.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

##### Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures seront composées de grillages ou treillages métalliques plastifiés sur poteaux ou profils en fer T et U. Elles ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur; les poteaux en bois ou béton sont interdits. Elles pourront comprendre un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 0,30 m.

La hauteur totale (soubassement + clôture)  $\leq 2$  mètres.

En limite de zone UB, la clôture devra être doublée d'une haie constituée d'essences locales mélangées non invasives (minimum 5 essences) comprenant des arbres de haut jet, des arbres en cépée et des essences buissonnantes.

##### Aires extérieures et dépôts

Les aires extérieures doivent conserver un aspect visuel de qualité. Elles seront situées en fond de parcelle et derrière le bâtiment par rapport à la voie de desserte.

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériel ou de marchandise, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect général de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Aucun stockage de déchets (cartons, palettes, matériels usagés,...) ne sera accepté en extérieur sans aménagement.

## **UY 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

#### **EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :**

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

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

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **UY 11 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

---

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires devront être prévues (selon les dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur).

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des continuités de boisements avec l'environnement).

Les espaces libres (c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules) doivent être traités en espaces paysagers.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Un ombrage des aires de stationnement devra être assuré (arbres, panneaux photovoltaïques sous ombrières,...)

Les bandes liées au recul des constructions par rapport à l'axe ou à l'emprise des voies doivent être aménagées en espaces verts, de préférence plantées de manière à intégrer les constructions dans l'environnement existant depuis la voie publique et ne devront en aucun cas servir de dépôts de marchandises.

Les dépôts de matériaux à l'air libre, les aires de stockage des ordures ménagères, citernes, transformateurs et autres éléments techniques divers ne doivent pas être visible depuis l'espace public et doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère (écran de végétation épaisse et persistante).

## **STATIONNEMENT**

### **UY 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

#### **1. LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Notamment, des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

## NORMES DES STATIONNEMENTS AUTOMOBILES

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

<b>Constructions à usage de bureaux privés ou publics</b>	Une surface équivalente à 100 % de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
<b>Établissements destinés à l'artisanat, entrepôts, industries</b>	Une surface équivalente à 40 % de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
<b>Établissements commerciaux</b>	Une surface équivalente à 60 % de la surface de vente de la construction doit être affectée au stationnement.
<b>hôtels</b>	Une place par chambre
<b>restaurants</b>	Une place pour 10m <sup>2</sup> de surface de plancher

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

## MODE DE RÉALISATION

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

	<b>Places perpendiculaires à la voie</b>	<b>Places en épi (45° par rapport à la voie)</b>	<b>Places longitudinales</b>
<b>* longueur :</b>	5 m	4 m	5 m
<b>* largeur :</b>	2,50 m	2,50 m	2,30 m
<b>* dégagement :</b>	6 m	6 m	/

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 500 m<sup>2</sup>.

En cas d'impossibilité de satisfaire à ces obligations, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut être quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant, ou en cours de réalisation et à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## 2. STATIONNEMENT CYCLES :

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux :

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher dédiée aux bureaux.

Pour les bâtiments accueillant un service public ou pour les bâtiments destinés aux activités de service :

Les bâtiments neufs accueillant un service public ou les bâtiments neufs à usage principal d'activité de service comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés, agents ou usagers, doivent posséder un nombre de places de stationnement de vélo situées dans un espace sécurisé correspondant à 15% de l'effectif de salariés, agents ou usagers présents ou accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Pour les bâtiments accueillant un ensemble commercial :

Les bâtiments neufs à usage principal d'ensemble commercial comprenant un parc de stationnement automobile de moins de 40 places doivent posséder un nombre de places de stationnement de vélo situées dans un espace sécurisé correspondant à 10% de la capacité de stationnement avec un minimum de 2 places. Pour les parcs de stationnement proposant entre 40 et 400 places, la surface est portée à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ; pour les parcs de stationnement de plus de 400 places, la surface est portée à 2% avec un minimum de 20 places, et un maximum pouvant être imposé de 50 places. Cet espace dédié au stationnement vélo peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour l'ensemble de ces règles, dans la mesure où ces stationnements ne seraient pas réalisés sous forme d'un local adapté en rez-de-chaussée de la construction mais réalisés en extérieur, ils seront obligatoirement clos, couverts et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **UY 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Tout accès direct sur la RD 938 est interdit.

### **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **UY 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

##### **EAU POTABLE**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

##### **EAUX USEES**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être obligatoirement raccordés au réseau public d'eaux usées.

##### **EAUX PLUVIALES**

Les eaux de vidange des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées après accord du SEAPaN et selon les modalités définies par règlement d'assainissement du syndicat (débit maîtrisé). A l'inverse, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Dès lors qu'il existe, le raccordement au réseau collectif (souterrain ou aérien) des eaux pluviales est obligatoire.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, il pourra être imposé des mesures compensatoires des eaux pluviales, décrites et dimensionnées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Nay. (cf schéma directeur joint en annexe du PLU)

Pour toute voirie ou zone de stationnement à usage collectif ou public de superficie supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, Il sera mis en place un ouvrage débourbeur/déshuileur de classe I à l'amont de tout dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

#### **AUTRES RESEAUX**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré.

#### **UY 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur éventuelle desserte par la fibre optique. Les aménagements techniques à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

## Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

## **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

#### **1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations industrielles nouvelles ;
- Les installation et bâtiments agricoles nouveaux ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les commerces nouveaux, à l'exception des activités liées au tourisme, à l'exception du secteur 1AU1.3, où les commerces nouveaux sont autorisés ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les golfs ;
- Les dépôts de véhicules non liés à une activité déjà existante et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme et à l'exception des piscines,
- Les carrières.

## **1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans les secteurs 1AU, 1AU1.1, 1AU1.2 et 1AU1.3, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, pouvant être scindées en une opération par îlots définis dans les OAP.

Dans le secteur 1AU1.4, les occupations et utilisations du sol sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone permettant la desserte des constructions qui y sont admises.

Les installations et bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.

Les aires de jeux et de sports sont autorisées à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 6 mètres, de part et d'autre des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

## **MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **1AU 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Pour toute opération permettant la réalisation de plus de 6 logements, l'opérateur réalisera a minima 40 % de logements aidés (accession sociale à la propriété ou logement locatif social (PLUS, PLAI, PLS));

**Ces dispositions s'appliquent également aux divisions foncières en vue de lotir (DP lotissement, permis d'aménager).**

## **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1AU 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Le bâtiment principal doit obligatoirement être implanté :

- A l'alignement de la voie et de l'emprise publique,
- Ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la voie ou à l'emprise publique,
- Ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la limite séparative arrière, pour les bâtiments qui ne respecteraient pas l'une ou l'autre des règles fixées aux deux alinéas précédents.

L'implantation des bâtiments sera réalisée dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation définies.

En outre, dans le secteur 1AU, en bordure de la rue Pasteur, les bâtiments principaux ou les annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être obligatoirement implantées :

- soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique (à l'exception des saillies inférieures à 0,4 m telles que débords de toit, contreforts, qui pourront surplomber la voie ou l'emprise publique), sous réserve de ne pas présenter un risque pour la sécurité publique,
- soit avec un retrait maximal de 5 m ; dans ce cas, l'alignement devra être occupé par un mur de clôture.

#### **1AU 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions sont implantées :

- Soit en limite séparative latérale ou arrière,
- Soit en retrait minimum de 3 mètres des limites séparatives latérales,
- avec un retrait maximal de 8 m par rapport à la limite séparative arrière, pour les bâtiments qui ne seraient pas implantés à l'alignement de la voie ou emprise publique ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la voie ou emprise publique.

Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :

- Pour les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert.
- Pour les constructions annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol. séparées des bâtiments à usage d'habitation, qui peuvent être implantées en limite séparative, à condition que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit sauf pour les pignons, dans la limite des 4 m.
- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

#### **1AU 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **1AU 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **1AU 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions est mesurée sur la perpendiculaire tracée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas dépasser 10 m au faîtage, dans le respect des Orientations d'aménagement et de Programmation.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine la hauteur maximale à ne pas dépasser pour l'extension.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit. Toutefois lorsque ces annexes s'adosent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra être inférieure ou égale à cette construction.

Les toitures terrasses ne devront pas dépasser 4 m au haut de l'acrotère.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

Dans tous les cas, les autorisations d'urbanisme devront être conformes au règlement du Schéma Directeur de Gestion des Eaux pluviales applicable.

## **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **1AU 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

#### **1. PRINCIPE GÉNÉRAL**

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

#### **2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCES, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT HÔTELIER**

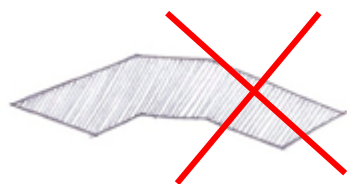
##### **▪ Généralités :**

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles du bourg ancien.

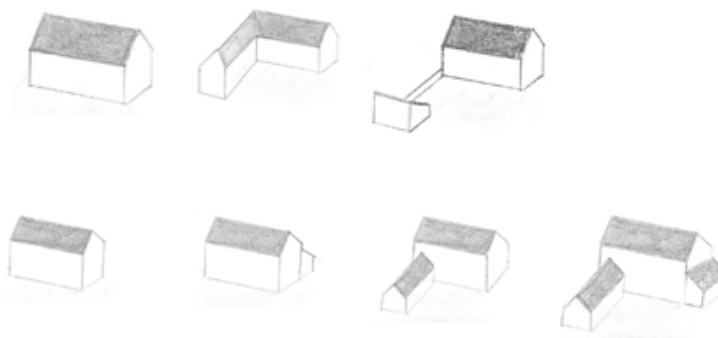
##### **▪ Volumétrie**

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition

de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la plaine de Nay.



*Assemblage des parallélépipèdes  
rectangles plus longs que larges*



▪ **Les dispositions relatives aux constructions principales :**

○ **Les façades :**

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduite de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou couvertes d'un bardage). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

La couleur des façades et des menuiseries pourra respecter la couleur telle que définie dans la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay disponible en mairie (fiche technique couleur-enduit).

○ **Les toitures :**

- **Pente :**

Chaque volume de la toiture sera simple, composé de 2 à 4 pans, sauf pour les extensions, accolées au bâtiment principal, qui pourront être à 1 pan.

La pente de toiture de chaque corps de bâtiment doit être d'au moins 70 %, sur au moins 50 % de la surface couverte dudit corps de bâtiment, le reste de la toiture pouvant présenter une pente moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %, ou être couvert par une toiture terrasse.

Les vérandas, les serres, pergolas, et les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 40m<sup>2</sup> ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

- Couverture :

La couverture des constructions doit être en ardoises naturelles ou en matériaux qui en ont l'aspect en ton ou en tuiles plates de ton noir ou gris foncé. Le faîtage peut être réalisé en tuile type canal de couleur rouge.

Le bac acier est interdit pour les constructions à destination d'habitation, excepté pour les annexes de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Le bac acier sera autorisé dans des tons noir ou gris foncé, il devra être non réfléchissant et à l'aspect imitation zinc.

En cas de bâtiments à destination d'habitation déjà existants sur l'unité foncière, les matériaux et les couleurs utilisés des constructions nouvelles pourront être identiques à ceux de la construction déjà existante.

Les ouvertures en toiture seront dans la pente du toit ou en lucarnes afin de respecter l'habitat béarnais traditionnel.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture sans saillie.

Les vérandas, les pergolas, les serres, et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes relatives à la pente et à la couverture des toitures. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### **3. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES**

Dans l'ensemble de la zone :

- En bordure des voies ouvertes à la circulation publique :

La clôture doit être constituée d'un mur en pierre ou maçonné recouvert d'un enduit (de préférence enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent) d'une hauteur comprise entre 1 mètre et 1,20 mètre et éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage, ...) jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 mètre. Sont exclus tous les dispositifs venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis plastifiés,...).

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

- Sur les limites séparatives :

La clôture doit être constituée d'un mur maçonné recouvert d'un enduit (de préférence enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent) d'une hauteur maximale de 1,50 mètre et éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage, ...) jusqu'à une hauteur maximale de 2 mètres. Sont exclus tous les dispositifs venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis plastifiés,...).

La clôture peut aussi être constituée d'un grillage ou d'une palissade ou d'une haie d'espèces végétales mélangées (Arbustes champêtres à feuilles "marcescentes" : (semi-persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps): charme - Arbustes champêtres à feuilles caduques : érable champêtre, noisetier, fusain d'Europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, sureau noir, néflier, aubépine (en absence d'épidémie), - Arbustes horticoles à feuilles caduques : forsythia, groseillier fleur, rosier rugueux, spirée, seringat, cytise, deutzia, symphorine, weigela - Arbustes à feuilles persistantes : houx, troène, osmanthe, eleagnus (fusain), prunus lusitanica (laurier du portugal), berbérís, mahonia, viburnum, abbélia) composée d'au moins 4 espèces, ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur.

La hauteur totale de la clôture en limite séparative ne devra pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage, doublées d'une haie mélangée (cf ci-dessus), sans pouvoir être supérieure à 2 mètres.

Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation identifiés par l'atlas des zones inondable, représentés par une trame hachurée sur le document graphique, il pourra être édicté aux clôtures des prescriptions spécifiques permettant de se prémunir de ce risque (maintien du libre écoulement des eaux,...)

#### **4. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

L'ensemble des règles précédentes ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

#### **5. AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :**

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

### **1AU 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **MESURES D'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTERIEUR :**

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

#### **EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :**

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

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

### **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **1AU 11 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

**Il sera respecté un pourcentage minimal d'espace de pleine terre de 60% dans les secteurs sensibles définis par le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales et identifiés par une trame hachurée grise au document graphique.**

Ce pourcentage s'entend à la parcelle ou au terrain d'assiette du projet. L'espace peut être qualifié de pleine terre s'il est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus du sol qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres.

L'espace de pleine terre correspondant aux espaces verts non aménagés et non occupés. Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires devront être prévues. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Les remodelages de terrains ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

#### **LES ESPACES VERTS PROTEGES :**

Les éléments de paysage (espaces verts à protéger) identifiés conformément aux dispositions de l'article L. 151.23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux règles suivantes :

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique est soumise à déclaration préalable.

Lorsque la dérogation est accordée, la destruction de la végétation doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale entre le terrain de l'opération et les terrains voisins. La surface ou le linéaire à replanter doit au moins être égale à la surface ou au linéaire détruit.

Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies ou de bosquets, mêlant arbres et arbustes composées d'essences locales. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent privilégier des essences végétales adaptées aux milieux humides.

Lorsque l'élément de paysage à protéger est localisé le long d'un cours d'eau, la protection concerne la végétation située de part et d'autre de celui-ci, et sur une bande maximale de 6 mètres à partir de la limite haute de la berge.

## **STATIONNEMENT**

### **1AU 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

#### **1. LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

▪ **Les dispositions**

- Sauf si une Orientation d'Aménagement et de programmation prévoit des dispositions différentes, le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

Constructions à usage d'habitation individuelle ou collectif	Au moins une place de stationnement par logement (Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation).
Constructions à usage de bureaux privés ou publics	Une surface équivalente à 50% au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Établissements destinés à l'artisanat	Au moins une place de stationnement pour 80 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Établissements commerciaux	- Jusqu'à 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher : sans objet. - Au-delà de 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher : une surface équivalente à 50% au moins de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
Équipements culturels, sociaux, sportifs	Au moins une place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
Établissements d'enseignement	Au moins deux places de stationnement par classe.
Établissements de santé	Au moins une place de stationnement pour deux lits.
Hôtels et restaurants	Au moins une place de stationnement par chambre et pour 10 m <sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Dans les lotissements comportant des espaces communs et les groupes d'habitations, il sera prévu un parking visiteur à raison d'une demi-place par lot ou par logement.

Dans le cas de la construction :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat,
- d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- de résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation,

chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf à destination d'habitation, bureaux ou commerces doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité de satisfaire à ces obligations, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut être quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant, ou en cours de réalisation et à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## **2. STATIONNEMENT CYCLES :**

### Bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble :

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et équipés d'un parc de stationnement automobile individuel couvert ou d'accès sécurisé doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.

### Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux :

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher dédiée aux bureaux.

### Pour les bâtiments accueillant un service public ou pour les bâtiments destinés aux activités de service :

Les bâtiments neufs accueillant un service public ou les bâtiments neufs à usage principal d'activité de service comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés, agents ou usagers, doivent posséder un nombre de places de stationnement de vélo situées dans un espace sécurisé correspondant à 15% de l'effectif de salariés, agents ou usagers présents ou accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **1AU 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

##### **ACCES :**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

Les accès ne devront pas présenter un passage sous porche de hauteur inférieure à 3,5 mètres ni une largeur inférieure à 3 mètres.

Tout accès direct des lots sur la RD 936 et la RD 212 sont interdits.

##### **VOIRIE NOUVELLE :**

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles de desserte principale d'une zone, ouvertes à la circulation automobile, auront une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres aménagée pour le passage de deux files de voiture et au moins un trottoir d'une largeur libre conforme à la réglementation en vigueur concernant les accès piétons et handicapés. Les voiries secondaires pourront fonctionner sur le principe de voirie partagée et pourront avoir une largeur de moins de 5 mètres de chaussée.

Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules lourds puissent faire demi-tour.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

### **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1AU 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

## EAU POTABLE

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

## EAUX USEES

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées. Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif à la date d'approbation du PLU et dans l'attente de ce réseau, un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être autorisé. Le dispositif doit prévoir la possibilité d'un branchement sur le réseau collectif dès lors que celui-ci sera réalisé.

Les dispositifs d'assainissement non collectif sont interdits dans les secteurs soumis au risque de nappe affleurante. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

## EAUX PLUVIALES

Les eaux de vidange des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées après accord du SEAPaN et selon les modalités définies par règlement d'assainissement du syndicat (débit maîtrisé). A l'inverse, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Dès lors qu'il existe, le raccordement au réseau collectif (souterrain ou aérien) des eaux pluviales est obligatoire.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, il pourra être imposé des mesures compensatoires des eaux pluviales, décrites et dimensionnées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Nay. (cf schéma directeur joint en annexe du PLU)

Pour toute voirie ou zone de stationnement à usage collectif ou public de superficie supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, Il sera mis en place un ouvrage débourbeur/déshuileur de classe I à l'amont de tout dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

## AUTRES RESEAUX

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

### **1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur éventuelle desserte par la fibre optique. Les aménagements techniques à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

## Rappel :

Les clôtures sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme.

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

#### **1AUY 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article UY2 et des suivantes :

- Les installations et bâtiments d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux ou d'entrepôt ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les équipements et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables ;

#### **1AUY 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

**Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation et sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes** à la zone permettant la desserte des constructions qui y sont admises

Les commerces nouveaux devront présenter une surface de plancher supérieure à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les extensions des commerces dont la surface de plancher existant à la date d'approbation du PLU est supérieure à 1200 m<sup>2</sup> de surface de plancher seront limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité industrielle, artisanale ou commerciale présente sur le terrain.

La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive européenne dite "SEVESO" sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités industrielles et artisanales.

Sont autorisés les travaux exécutés sur des constructions à destination d'habitation existantes ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante à la date d'entrée en vigueur du PLU ainsi que la construction d'annexes.

Les installations et bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 6 mètres, de part et d'autre des limites hautes des berges des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

## **MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **1AUY 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non règlementé.

## **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1AUY 4 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions, seront implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

**Toutefois, ces normes d'implantation ne s'appliquent pas :**

- Lorsqu'une implantation différente est justifiée par des considérations techniques et de sécurité, notamment à l'angle de deux voies,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

#### **1AUY 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions seront implantées en **limite séparative ou à une distance minimale de 5 mètres**.

**En limite de zone UB, les constructions seront implantées obligatoirement avec un recul minimum de 5 mètres** : ce retrait sera aménagé en bande tampon végétalisée de 5 mètres minimum de largeur, comprenant obligatoirement une haie constituée d'essences locales mélangées non invasives (minimum 5 essences) comprenant des arbres de haut jet, des arbres en cépée et des essences buissonnantes. Dans cette bande, pourront être autorisés le stationnement végétalisé de véhicules légers ; les dépôts et stockage de matériaux y seront interdits.

En outre, en cas de retrait, l'implantation minimale des constructions sera au moins égale à la hauteur de la construction, diminuée de 3 mètres ( $D \geq H-3$ ).

**Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :**

- pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la limite séparative, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.

#### **1AUY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Il n'est pas fixé de règle.

#### **1AUY 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

## **1AUY 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur des constructions et installations à édifier ne peut excéder **12 mètres** au faîtage.

Cette règle s'applique aux extensions des constructions existantes, excepté dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 12 mètres au faîtage, où la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées et autres superstructures, etc.).

## **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **1AUY 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

#### LE PRINCIPE GÉNÉRAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte à ceux des constructions avoisinantes.

#### LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS NEUFS ET ANCIENS

##### **COUVERTURES :**

Les bâtiments doivent présenter une toiture à pentes sur au moins la moitié de leur emprise au sol, le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse.

S'agissant des parties de toiture en pente, l'inclinaison doit être d'au moins 35 %.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Les bacs acier sont autorisés, dans des tons noir ou gris foncé, non réfléchissants et à l'aspect imitation zinc.

##### **EPIDERMES :**

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparents sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale. Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Pour ce qui concerne les menuiseries extérieures, tous les matériaux sont admis (bois, PVC, acier, aluminium, ...) dans la mesure où ils sont peints ou laqués.

Les murs en parpaings seront obligatoirement enduits.

## **CLOTURES :**

### Clôtures sur emprises et voies publiques :

Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis, elles ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur. Elles pourront comprendre un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 0,30 m.

La hauteur totale (soubassement + clôture) mesurée à partir du sol naturel avant travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol ne devra pas excéder 2 mètres.

A l'entrée de chaque lot, un muret sera réalisé pour intégrer les coffrets de branchements électricité, gaz, téléphone le cas échéant, une boîte aux lettres ainsi qu'une enseigne de dimension maximum 20 cm x 80 cm.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

### Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures seront composées de grillages ou treillages métalliques plastifiés sur poteaux ou profils en fer T et U. Elles ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur; les poteaux en bois ou béton sont interdits. Elles pourront comprendre un soubassement maçonné dont la hauteur n'excèdera pas 0,30 m.

La hauteur totale (soubassement + clôture)  $\leq 2$  mètres.

En limite de zone UB, la clôture devra être doublée d'une haie constituée d'essences locales mélangées non invasives (minimum 5 essences) comprenant des arbres de haut jet, des arbres en cépée et des essences buissonnantes.

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage, doublées d'une haie mélangée, sans pouvoir être supérieure à 2 mètres.

### Aires extérieures et dépôts

Les aires extérieures doivent conserver un aspect visuel de qualité. Elles seront situées en fond de parcelle et derrière le bâtiment par rapport à la voie de desserte.

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériel ou de marchandise, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect général de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Aucun stockage de déchets (cartons, palettes, matériels usagés,...) ne sera accepté en extérieur sans aménagement.

## **1AUY 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :**

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

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

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1AUY 11 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

---

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires devront être prévues (selon les dispositions du schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur).

Tout projet doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à favoriser une bonne intégration dans l'environnement (plantations d'arbres et de haies arbustives d'essence locale favorisant l'insertion dans le site, notamment en constituant des continuités de boisements avec l'environnement).

Les espaces libres (c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules) doivent être traités en espaces paysagers.

Les aires de stationnement de plus 100 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

Un ombrage des aires de stationnement devra être assuré (arbres, panneaux photovoltaïques sous ombrières,...)

Les bandes liées au recul des constructions par rapport à l'axe ou à l'emprise des voies doivent être aménagées en espaces verts, de préférence plantées de manière à intégrer les constructions dans l'environnement existant depuis la voie publique et ne devront en aucun cas servir de dépôts de marchandises.

Les dépôts de matériaux à l'air libre, les aires de stockage des ordures ménagères, citernes, transformateurs et autres éléments techniques divers ne doivent pas être visible depuis l'espace public et doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère (écran de végétation épaisse et persistante).

## **STATIONNEMENT**

### **1AUY 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

#### **1. LE STATIONNEMENT AUTOMOBILE :**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

Notamment, des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs.

## NORMES DES STATIONNEMENTS AUTOMOBILES

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

<b>Constructions à usage de bureaux privés ou publics</b>	Une surface équivalente à 100 % de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
<b>Établissements destinés à l'artisanat, entrepôts, industries</b>	Une surface équivalente à 40 % de la surface de plancher de la construction doit être affectée au stationnement.
<b>Établissements commerciaux</b>	Une surface équivalente à 60 % de la surface de vente de la construction doit être affectée au stationnement.
<b>hôtels</b>	Une place par chambre
<b>restaurants</b>	Une place pour 10m <sup>2</sup> de surface de plancher

Le nombre de places nécessaires, calculées en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur.

La règle applicable aux constructions et aux établissements non prévus ci-dessus, est celle à laquelle ces constructions ou établissements sont le plus directement assimilables.

Selon la nature et l'importance des établissements abritant des activités professionnelles ou des établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les autobus et les véhicules des personnes handicapées, ainsi que des emplacements sécurisés pour les agences bancaires, pourront être imposées par l'autorité administrative.

## MODE DE RÉALISATION

Les dimensions minimales d'une place de stationnement sont les suivantes :

	<b>Places perpendiculaires à la voie</b>	<b>Places en épi (45° par rapport à la voie)</b>	<b>Places longitudinales</b>
<b>* longueur :</b>	5 m	4 m	5 m
<b>* largeur :</b>	2,50 m	2,50 m	2,30 m
<b>* dégagement</b>	6 m	6 m	/
<b>:</b>			

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 500 m<sup>2</sup>.

En cas d'impossibilité de satisfaire à ces obligations, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut être quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant, ou en cours de réalisation et à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

## 2. STATIONNEMENT CYCLES :

Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux :

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher dédiée aux bureaux.

Pour les bâtiments accueillant un service public ou pour les bâtiments destinés aux activités de service :

Les bâtiments neufs accueillant un service public ou les bâtiments neufs à usage principal d'activité de service comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés, agents ou usagers, doivent posséder un nombre de places de stationnement de vélo situées dans un espace sécurisé correspondant à 15% de l'effectif de

salariés, agents ou usagers présents ou accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Pour les bâtiments accueillant un ensemble commercial :

Les bâtiments neufs à usage principal d'ensemble commercial comprenant un parc de stationnement automobile de moins de 40 places doivent posséder un nombre de places de stationnement de vélo situées dans un espace sécurisé correspondant à 10% de la capacité de stationnement avec un minimum de 2 places. Pour les parcs de stationnement proposant entre 40 et 400 places, la surface est portée à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places ; pour les parcs de stationnement de plus de 400 places, la surface est portée à 2% avec un minimum de 20 places, et un maximum pouvant être imposé de 50 places. Cet espace dédié au stationnement vélo peut être constitué de plusieurs emplacements.

Pour l'ensemble de ces règles, dans la mesure où ces stationnements ne seraient pas réalisés sous forme d'un local adapté en rez-de-chaussée de la construction mais réalisés en extérieur, ils seront obligatoirement clos, couverts et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **1AUY 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**Tout accès direct sur la RD 938 est interdit.**

### **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1AUY 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

##### **EAU POTABLE**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

##### **EAUX USEES**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être obligatoirement raccordés au réseau public d'eaux usées.

##### **EAUX PLUVIALES**

Les eaux de vidange des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées après accord du SEAPaN et selon les modalités définies par règlement d'assainissement du syndicat (débit maîtrisé). A l'inverse, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Dès lors qu'il existe, le raccordement au réseau collectif (souterrain ou aérien) des eaux pluviales est obligatoire.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, il pourra être imposé des mesures compensatoires des eaux pluviales, décrites et dimensionnées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Nay. (cf schéma directeur joint en annexe du PLU)

Pour toute voirie ou zone de stationnement à usage collectif ou public de superficie supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, Il sera mis en place un ouvrage débourbeur/déshuileur de classe I à l'amont de tout dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

#### **AUTRES RESEAUX**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré.

#### **1AUY 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur éventuelle desserte par la fibre optique. Les aménagements techniques à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future insuffisamment équipée en réseaux publics à sa périphérie, qui peut être urbanisée à l'occasion de la modification ou de la révision du PLU.

## **Rappel :**

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

### **2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 sont interdites.

### **2AU 2 - OCCUPATIONS et UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont autorisées :

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

### **2AU 3 - MIXITÉ SOCIALE ET FONCTIONNELLE**

Non réglementé.

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**

### **2AU 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les bâtiments doivent être implantés :

- A l'alignement de la voie et de l'emprise publique,
- Ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la voie ou à l'emprise publique,
- Ou en retrait maximal de 8 m par rapport à la limite séparative arrière, pour les bâtiments qui ne respecteraient pas l'une ou l'autre des règles fixées aux deux alinéas précédents.

### **2AU 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées en limites séparative ou en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives.

### **2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **2AU 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **2AU 8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **2AU 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

### **2AU 10- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

### **2AU 11 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

### **2AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

#### **2AU 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

#### **2AU 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

Non réglementé

#### **2AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## Rappel :

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Certaines parcelles repérées au zonage par une trame hachurée bleue, sont soumises au risque inondation et peuvent faire l'objet de prescriptions spécifiques.

## **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

#### **A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-2 sont interdites.

#### **A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 6 mètres comptés à partir de la berge haute ;
- Les bâtiments d'élevage, relevant du règlement sanitaire départemental comme de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement s'implanteront en respectant une zone non aedificandi de 20 mètres à partir de la berge haute ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ;
- Les bâtiments et installations à caractère fonctionnel, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et à l'activité agricole ;
- Les constructions et installations de transformation de la production agricole issue de l'exploitation et de vente sur place (vente des produits de l'exploitation), à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme ;
- Le logement de fonction pour les exploitants et salariés qui exercent une activité de production agricole effective, significative et durable, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité. Le logement

devra s'implanter à proximité immédiate du siège d'activité et/ou des bâtiments de production (50 mètres maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques) ;

- Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes à destination d'habitation ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire ;
- Les annexes, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires vis-à-vis de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sur l'unité foncière (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation principale (30 m maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que topographie, nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques). Ne sont pas compris dans ces 50 m<sup>2</sup> les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre. Les bassins de ces dernières ne devront pas excéder 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation identifiés par l'atlas des zones inondables, représentés par une trame hachurée bleue sur le document graphique, seules seront autorisés les reconstructions suite à un sinistre autre qu'inondation, ainsi que les travaux et installations destinées à réduire les conséquences du risque inondation.

## **MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **A 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non règlementé.

## **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **A 4 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique.

Cette règle s'applique aux annexes et aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, excepté pour :

- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre.

Une implantation différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 6 mètres comptés à partir de la berge.

#### **A 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantés en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres, excepté pour :

- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre,
- les bâtiments dont la partie qui serait située dans cet intervalle de 3 mètres présenterait un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long
- et pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit, contreforts...).

Cette règle s'applique aux annexes et aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, excepté pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle, excepté :

- pour les logement de fonction des exploitants et salariés qui exercent une activité de production agricole effective, significative et durable, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité : ils doivent être implantées à 50 mètres maximum de du siège d'activité et/ou des bâtiments de production (cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que topographie, nature du sol pour l'assainissement autonome ou risques naturels et technologiques) ;
- pour les annexes aux habitations, qui doivent s'implanter à 30 m maximum de l'habitation principale

## **A 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non règlementé pour les constructions nouvelles à destination d'habitation.

Les extensions sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

Les annexes sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien. Ne sont pas compris dans ces 50 m<sup>2</sup> les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre). Les bassins de ces dernières ne devront pas excéder 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **A 8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Constructions à usage d'habitation :**

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage.

### **Extensions des constructions à usage d'habitation :**

La hauteur maximale de l'extension, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage. Cependant, dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 10 mètres au faîtage, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

La hauteur maximale des annexes ne pourra pas excéder 6 mètres au faîtage.

### **Constructions à usage agricole :**

Les constructions à usage agricole ne peuvent excéder 12 mètres au faîtage.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les silos et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

## QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

### A 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

#### 1. PRINCIPE GÉNÉRAL

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

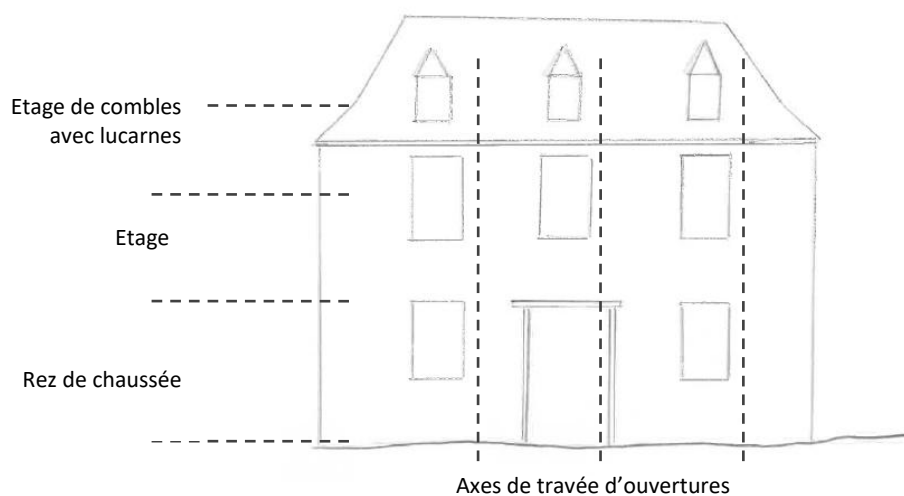
#### 2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES EXISTANTES

##### ■ Généralités

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux.

##### ■ Façades

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.



Toute façade construite en maçonnerie (parpaing, briques) devra être protégée par un enduit couvrant. Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade.

La couleur des façades et des menuiseries devra respecter les préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay disponible en mairie (fiche technique couleur-enduit).

Les bardages sont autorisés.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

##### ■ Toitures

La couverture sera restaurée à l'identique (matériaux et couleurs) ou être :

- en ardoise naturelle ou en matériaux en ayant l'aspect et disposant d'une bonne durabilité
- ou tuiles plates de ton noir, gris foncé ou brun foncé.

Le bac acier est interdit pour les constructions à destination d'habitation, excepté pour les annexes de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Le bac acier sera autorisé dans des tons noir ou gris foncé, il devra être non réfléchissant et à l'aspect imitation zinc.

Les ouvertures en toiture seront dans la pente du toit ou en lucarnes afin de respecter l'habitat béarnais traditionnel. Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture sans saillie.

Les volumes secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %, ou être couvertes d'une toiture terrasse.

Les vérandas, les serres, pergolas, et les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 40m<sup>2</sup> ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

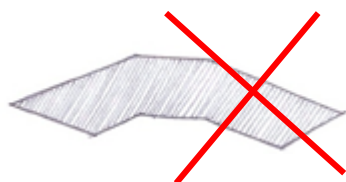
### 3. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS CONTEMPORAINES OU NOUVELLES À DESTINATION D'HABITATION, DE COMMERCE, DE BUREAUX OU D'HÉBERGEMENT HÔTELIER

#### ▪ Généralités :

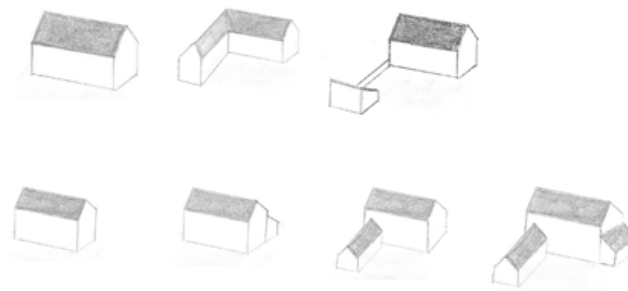
L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles du bourg ancien.

#### ▪ Volumétrie

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la plaine de Nay.



*Assemblage des parallélépipèdes rectangles plus longs que larges*



#### ▪ Les dispositions relatives aux constructions principales :

##### ○ Les façades :

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduite de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou couvertes d'un bardage). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

La couleur des façades et des menuiseries pourra respecter la couleur telle que définie dans la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay disponible en mairie (fiche technique couleur-enduit).

o Les toitures :

- Pente :

Chaque volume de la toiture sera simple, composé de 2 à 4 pans, sauf pour les extensions, accolées au bâtiment principal, qui pourront être à 1 pan.

Les bâtiments principaux doivent présenter une toiture à pentes, les annexes peuvent être abritées par une toiture terrasse. S'agissant des parties de toiture en pente, l'inclinaison doit être d'au moins 70 % (exception faite des bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels qui peuvent présenter une pente de toiture moindre).

Les volumes secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %, ou être couvertes d'une toiture terrasse.

Les vérandas, les serres, pergolas, et les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 40m<sup>2</sup> ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

- Couverture :

La couverture des constructions doit être en ardoises naturelles ou en matériaux qui en ont l'aspect en ton ou en tuiles plates de ton noir ou gris foncé. Le faîtage peut être réalisé en tuile type canal de couleur rouge.

Le bac acier est interdit pour les constructions à destination d'habitation, excepté pour les annexes de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Le bac acier sera autorisé dans des tons noir ou gris foncé, il devra être non réfléchissant et à l'aspect imitation zinc.

En cas de bâtiments à destination d'habitation déjà existants sur l'unité foncière, les matériaux et les couleurs utilisés des constructions nouvelles pourront être identiques à ceux de la construction déjà existante.

Les ouvertures en toiture seront dans la pente du toit ou en lucarnes afin de respecter l'habitat béarnais traditionnel.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture sans saillie.

Les vérandas, les pergolas, les serres, et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes relatives à la pente et à la couverture des toitures. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

#### **4. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES**

La clôture doit être constituée soit :

- d'un mur maçonné recouvert d'un enduit (de préférence enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent) et éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage) ou d'une haie vive mélangée jusqu'à une hauteur maximale de 2 mètres. La partie maçonnée devra être d'une hauteur comprise entre 1,20 mètre et 1,50 mètre. Sont exclus tous les dispositifs venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis plastifiés,...).
- d'un grillage ou d'une palissade ou d'une haie vive d'espèces végétales mélangées, ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur.

#### **5. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

L'ensemble des règles précédentes ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

#### **6. AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :**

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

#### **7. DISPOSITIONS POUR LES BATIMENTS DESTINES A L'EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIERE :**

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitation agricole devront respecter les dispositions suivantes :

##### **Toiture :**

Les bâtiments agricoles auront des toitures à deux pans, sur un minimum de 75% de la toiture.

La couleur des matériaux de couverture sera choisie dans des tons noir ou gris foncé. Le bac acier ne sera autorisé que dans des tons noir ou gris foncé, il devra être non réfléchissant et à l'aspect imitation tuile.

Ne sont pas soumises à ces dispositions les serres et tunnels agricoles.

##### **Murs :**

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés ou en matériaux composites, ... est interdit.

Les bardages métalliques de couleur claire (blanc, beige,...) devront être peints dans des tons sombres, non réfléchissants (gris, vert, marron). Les bardages en bois pourront être peints dans ces mêmes teintes ou laissés en bois « naturel ».

## **A 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

### **MESURES D'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTERIEUR :**

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

### **EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :**

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

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

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **A 11 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

---

Tout projet de bâtiment à destination d'habitation ou agricole ou de construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à en assurer l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Hormis dans le cas d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions ou installations techniques telles que les lignes électriques et les équipements de grande hauteur (pylônes, châteaux d'eau...), les aménagements paysagers doivent en permettre une assimilation dans l'environnement naturel pour en limiter l'impact visuel depuis les alentours en mettant en œuvre des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales qui doivent aboutir, en période estivale et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à en limiter la perception depuis les abords immédiats du terrain.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

### **LES ESPACES VERTS PROTEGES :**

Les éléments de paysage (espaces verts à protéger) identifiés conformément aux dispositions de l'article L. 151.23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux règles suivantes :

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique est soumise à déclaration préalable.

Lorsque la dérogation est accordée, la destruction de la végétation doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale entre le terrain de l'opération et les terrains voisins. La surface ou

le linéaire à replanter doit au moins être égale à la surface ou au linéaire détruit.

Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies ou de bosquets, mêlant arbres et arbustes composées d'essences locales. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent privilégier des essences végétales adaptées aux milieux humides.

Lorsque l'élément de paysage à protéger est localisé le long d'un cours d'eau, la protection concerne la végétation située de part et d'autre de celui-ci, et sur une bande maximale de 6 mètres à partir de la limite haute de la berge.

## **STATIONNEMENT**

### **A 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **A 13 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

##### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès, peut être interdit. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### **VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

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

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **A 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

##### **EAU POTABLE**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

##### **EAUX USEES**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

Les dispositifs d'assainissement non collectif sont interdits dans les secteurs soumis au risque de nappe affleurante.

## **EAUX PLUVIALES**

Les eaux de vidange des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées après accord du SEAPaN et selon les modalités définies par règlement d'assainissement du syndicat (débit maîtrisé). A l'inverse, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Dès lors qu'il existe, le raccordement au réseau collectif (souterrain ou aérien) des eaux pluviales est obligatoire.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, il pourra être imposé des mesures compensatoires des eaux pluviales, décrites et dimensionnées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Nay. (cf schéma directeur joint en annexe du PLU)

Pour toute voirie ou zone de stationnement à usage collectif ou public de superficie supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, Il sera mis en place un ouvrage débourbeur/déshuileur de classe I à l'amont de tout dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

## **A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Non règlementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## Rappel :

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

S'agissant des dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, il est précisé que les dispositions du présent règlement sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou, dans le cadre d'un permis de construire, sur un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Certaines parcelles repérées au zonage par une trame hachurée bleue, sont soumises au risque inondation et peuvent faire l'objet de prescriptions spécifiques.

## **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

#### **N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N-2 sont interdites.

#### **N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 6 mètres comptés à partir de la berge haute ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne portent pas gravement atteinte au caractère agricole et forestier de la zone ;
- L'extension des bâtiments et installations à caractère fonctionnel existants à la date d'approbation du PLU, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les bâtiments et installations à caractère fonctionnel nécessaires à l'exploitation et à l'activité forestière ;
- Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes à destination d'habitation ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire ;
- Les annexes, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires vis-à-vis de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sur l'unité foncière (tous débords et surplombs inclus, à

l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation principale (30 m maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que topographie, nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques). Ne sont pas compris dans ces 50 m<sup>2</sup> les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre. Les bassins de ces dernières ne pourront excéder 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone à condition que les aménagements ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels environnants ;
- Dans les secteurs soumis à des risques d'inondation identifiés par l'atlas des zones inondables, représentés par une trame hachurée bleue sur le document graphique, seules seront autorisés les reconstructions suite à un sinistre autre qu'inondation, ainsi que les travaux et installations destinées à réduire les conséquences du risque inondation.

**Dans les secteurs Np, seuls sont autorisés :**

- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 10 mètres comptés à partir de la berge haute.
- L'extension des bâtiments et installations à caractère fonctionnel nécessaire à l'activité agricole et existants à la date d'approbation du PLU, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement,
- Les constructions agricoles nécessaires à la mise aux normes des exploitations agricoles,
- Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes à destination d'habitation ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

**Dans le secteur Ner, seuls sont autorisés :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la production d'énergies renouvelables et sous réserve d'une capacité de réseaux suffisants vis-à-vis du projet présenté.;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif ;
- Les stockages de déchets inertes et dépôts de matériaux ;
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à l'opération

**Dans le secteur Nj, seuls sont autorisés :**

- Les constructions d'abris de jardin permettant le rangement de matériel, dans la limite de 15m<sup>2</sup> par abri ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

## **MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **N 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non règlementé.

## **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **N 4 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique.

Cette règle s'applique aux annexes et aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, excepté pour :

- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'en secteur Ner, les constructions et installations nécessaires à la production et à l'exploitation d'énergies renouvelables, ne sont pas soumises à ces dispositions. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 6 mètres comptés à partir de la berge et de 10 mètres pour le secteur Np.

#### **N 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions doivent être implantés en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres, excepté pour :

- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre,
- les bâtiments dont la partie qui serait située dans cet intervalle de 3 mètres présenterait un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long
- et pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit, contreforts...).

Cette règle s'applique aux annexes et aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, excepté pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'en secteur Ner, les constructions et installations nécessaires à la production et à l'exploitation d'énergies renouvelables, ne sont pas soumises à ces dispositions. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle, excepté pour les annexes aux habitations, qui doivent s'implanter à 30 m maximum de l'habitation principale.

## **N 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Les extensions sont autorisées dans la limite de 30% de l'emprise au sol des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire.

Dans l'ensemble de la zone, excepté en secteur Np et Ner où elles sont interdites, les annexes aux constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien. Ne sont pas compris dans ces 50 m<sup>2</sup> les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre). Les bassins de ces dernières ne pourront excéder 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

## **N 8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Extensions des constructions à usage d'habitation :**

La hauteur maximale de l'extension, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage. Cependant, dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 10 mètres au faîtage, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

La hauteur maximale des annexes ne pourra pas excéder 6 mètres au faîtage.

### **Constructions à usage agricole (extensions) ou forestier :**

Les constructions à usage agricole ou forestier ne peuvent excéder 12 mètres au faîtage.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elle est justifiée par des considérations techniques.

## **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

## **N 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

### **1. PRINCIPE GÉNÉRAL**

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

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect, des couleurs et des matériaux de nature à ne pas porter atteinte aux constructions avoisinantes.

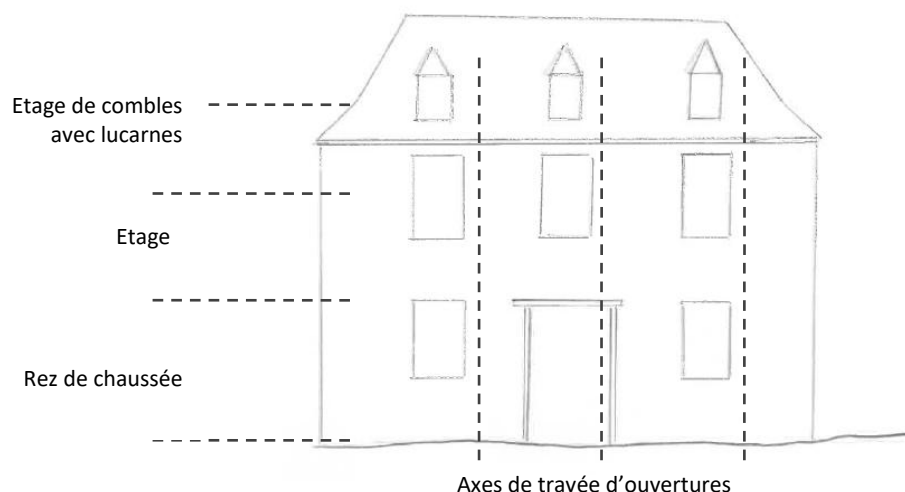
## 2. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES EXISTANTES

### ▪ Généralités

La réhabilitation ou la restauration des constructions anciennes devra tenir compte de la nature du bâtiment (maison, grange,...) et respecter ses caractéristiques architecturales : volumétrie, composition, aspect des matériaux.

### ▪ Façades

La composition architecturale telle que déterminée par les alignements de travée d'ouverture, l'homogénéité des formes des baies par travées et par niveaux sera respectée dans les travaux de restauration et de modification de la façade principale.



Toute façade construite en maçonnerie (parpaing, briques) devra être protégée par un enduit couvrant. Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade.

La couleur des façades et des menuiseries devra respecter les préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay disponible en mairie (fiche technique couleur-enduit).

Les bardages sont autorisés.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

### ▪ Toitures

La couverture sera restaurée à l'identique (matériaux et couleurs) ou être :

- en ardoise naturelle ou en matériaux en ayant l'aspect et disposant d'une bonne durabilité
- ou tuiles plates de ton noir, gris foncé ou brun foncé.

Le bac acier est interdit pour les constructions à destination d'habitation, excepté pour les annexes de moins de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Le bac acier sera autorisé dans des tons noir ou gris foncé, il devra être non réfléchissant et à l'aspect imitation zinc.

Les ouvertures en toiture seront dans la pente du toit ou en lucarnes afin de respecter l'habitat béarnais traditionnel.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture sans saillie.

Les volumes secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %, ou être couvertes d'une toiture terrasse.

Les vérandas, les serres, pergolas, et les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 40m<sup>2</sup> ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### **3. LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX CLÔTURES**

La clôture doit être constituée soit :

- d'un mur maçonné recouvert d'un enduit (de préférence enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent) et éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage) ou d'une haie vive mélangée jusqu'à une hauteur maximale de 2 mètres. La partie maçonnée devra être d'une hauteur comprise entre 1,20 mètre et 1,50 mètre. Sont exclus tous les dispositifs venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis plastifiés,...).
- d'un grillage ou d'une palissade ou d'une haie vive d'espèces végétales mélangées, ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur.

### **4. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF AINSI QUE POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES A LA PRODUCTION ET A L'EXPLOITATION D'ENERGIES RENOVUELABLES**

L'ensemble des règles précédentes ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que de constructions et installations nécessaires à la production et à l'exploitation d'énergies renouvelables, si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

### **5. AIRES DE STOCKAGE DE DECHETS :**

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre).

### **6. DISPOSITIONS POUR LES BATIMENTS DESTINES A L'EXPLOITATION AGRICOLE (EXTENSIONS) OU FORESTIERE :**

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitation agricole (extensions) et forestière devront respecter les dispositions suivantes :

#### **Toiture :**

Les bâtiments agricoles auront des toitures à deux pans, sur un minimum de 75% de la toiture.

La couleur des matériaux de couverture sera choisie dans des tons noir ou gris foncé. Le bac acier ne sera autorisé que dans des tons noir ou gris foncé, il devra être non réfléchissant et à l'aspect imitation tuile.

Ne sont pas soumises à ces dispositions les serres et tunnels agricoles.

#### **Murs :**

L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés ou en matériaux composites, ... est interdit.

Les bardages métalliques de couleur claire (blanc, beige,...) devront être peints dans des tons sombres, non réfléchissants (gris, vert, marron). Les bardages en bois pourront être peints dans ces mêmes teintes ou laissés en bois « naturel ».

## **N 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

### **MESURES D'AMELIORATION DES PERFORMANCES ENERGETIQUES ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES PAR L'EXTERIEUR :**

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

### **EQUIPEMENTS NECESSAIRES AUX ENERGIES RENOUVELABLES :**

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

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

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

## **N 11 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

---

Tout projet de bâtiment à destination d'habitation (extension ou annexe) ou agricole ou de construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à en assurer l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Hormis dans le cas d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions ou installations techniques telles que les lignes électriques et les équipements de grande hauteur (pylônes, châteaux d'eau...), les aménagements paysagers doivent en permettre une assimilation dans l'environnement naturel pour en limiter l'impact visuel depuis les alentours en mettant en œuvre des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales qui doivent aboutir, en période estivale et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à en limiter la perception depuis les abords immédiats du terrain.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

### **LES ESPACES VERTS PROTEGES :**

Les éléments de paysage (espaces verts à protéger) identifiés conformément aux dispositions de l'article L. 151.23 du Code de l'Urbanisme sont soumis aux règles suivantes :

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique est soumise à déclaration préalable.

Lorsque la dérogation est accordée, la destruction de la végétation doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale entre le terrain de l'opération et les terrains voisins. La surface ou le linéaire à replanter doit au moins être égale à la surface ou au linéaire détruit.

Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies ou de bosquets, mêlant arbres et arbustes composées d'essences locales. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent privilégier des essences végétales adaptées aux milieux humides.

Lorsque l'élément de paysage à protéger est localisé le long d'un cours d'eau, la protection concerne la végétation située de part et d'autre de celui-ci, et sur une bande maximale de 6 mètres à partir de la limite haute de la berge.

## **STATIONNEMENT**

### **N 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **N 13 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

##### **ACCES**

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès, peut être interdit. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

##### **VOIRIE**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...

Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules automobiles de se retourner aisément et sans danger.

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

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **N 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

##### **EAU POTABLE**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles de requérir une alimentation en eau potable doivent être raccordés au réseau public.

##### **EAUX USEES**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

Les dispositifs d'assainissement non collectif sont interdits dans les secteurs soumis au risque de nappe affleurante.

### **EAUX PLUVIALES**

Les eaux de vidange des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées après accord du SEAPaN et selon les modalités définies par règlement d'assainissement du syndicat (débit maîtrisé). A l'inverse, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Dès lors qu'il existe, le raccordement au réseau collectif (souterrain ou aérien) des eaux pluviales est obligatoire.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, il pourra être imposé des mesures compensatoires des eaux pluviales, décrites et dimensionnées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Nay. (cf schéma directeur joint en annexe du PLU)

Pour toute voirie ou zone de stationnement à usage collectif ou public de superficie supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, Il sera mis en place un ouvrage débourbeur/déshuileur de classe I à l'amont de tout dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

### **N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Non règlementé.