



Département des Pyrénées Atlantiques



PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'Ogeu les Bains



Approuvé le 24 Novembre 2011

- Déclaration de projet n°1 avec mise en compatibilité du PLU approuvée le 28 juillet 2020
- Modification n°1 du PLU approuvée le 28 juillet 2020

Sommaire

Définitions

TITRE 1

1 – *Dispositions générales*

TITRE 2

2 – *Dispositions applicables par zones*

3 – *Dispositions applicables à la zone urbaine*

- Dispositions applicables au secteur UA
- Dispositions applicables au secteur UB
- Dispositions applicables au secteur UE
- Dispositions applicables au secteur UY

4 – *Dispositions applicables aux zones à urbaniser*

- Dispositions applicables au secteur 1 AU et 1 AUd
- Dispositions applicables au secteur 2 AU

5 – *Dispositions applicables aux zones naturelles*

- Dispositions applicables aux secteurs N, Nh, Np et NPs

6 – *Dispositions applicables aux zones agricoles*

- Dispositions applicables au secteur A

Annexes

Définitions

<i>Définitions</i>	<i>Pages</i>
Affouillement et exhaussement du sol	7
Aire naturelle de camping	
Alignement	
Annexes	
Caravanage	8
Carrières	
Changement de destination	
Clôture	
Coefficient d'emprise au sol	
Coefficient d'occupation du sol	
Densité de construction	
Droit de préemption urbain	
Emplacements réservés	
Emprise et plate forme des voies	
Emprise au sol	
Exploitations agricoles et exploitants agricoles	
Extension	10
Façades	
Faîtage	
Fond de parcelle	
Habitations Légères de Loisirs	
Hauteur	
Implantation des constructions par rapport aux voies	
Installations classées	
Installations et travaux divers	12
Limites séparatives	
Parcelle et terrains	
Résidences mobiles de loisirs	
Retrait ou recul	
Servitude d'utilité publique	
Superficie de terrain	13
Terrain naturel	
Voirie et Réseaux Divers	
Voie principale et secondaire	

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL :

Tous travaux de déblai ou de remblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain. Sont soumis à permis d'aménager, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares, à moins qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

Sont soumis à déclaration préalable, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m², à moins qu'ils soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

AIRE NATURELLE DE CAMPING

Camping dont le propriétaire est un exploitant agricole. Le nombre de places va de 7 à 25 (un emplacement = superficie minimale de 400 m²), et la superficie minimale du terrain est de un hectare.

Camping à la ferme : Camping dont le propriétaire est un exploitant agricole. Le nombre de places maximal est de 5 (un emplacement = superficie minimale de 300 m²).

ALIGNEMENT :

L'alignement est la limite séparative entre une voie relevant du domaine public routier et les terrains privés, quelle que soit la régularité de son tracé. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L. 111-1 et L. 111-2 du code de la voirie routière).



à la voie.

ANNEXES :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

BATIMENT :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CARAVANAGE :

Les caravanes sont des véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux – même ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler. (R. 111 - 37 du Code de l'urbanisme)

Les règles d'installation et d'entreposage sont soumises aux articles R. 111-38 à R. 111-40 du Code de l'urbanisme.

CARRIERES :

Sont considérées comme carrières, les extractions qui ont pour vocation première la production de matériaux (définis par l'article 4 du Code Minier) en vue de leur utilisation, et ceci par opposition aux dragages et affouillements.

CHANGEMENT DE DESTINATION :

Il consiste à affecter un bâtiment existant à une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés.

Les catégories de changements de destination sont fixées à l'article R. 123 – 9 du Code de l'urbanisme : l'habitation, l'hébergement hôtelier, le bureau, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, l'entrepôt, les services publics ou d'intérêt collectif.

CLOTURE

Une clôture est une « barrière », construite ou végétalisée, qui délimite une parcelle vis – à – vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclorre un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

Réglementation pour les plantations :

En général, une haie de plus de deux mètres doit être plantée à deux mètres au moins de la limite séparative. Par contre, une haie de moins de deux mètres peut être édifiée à 0.50 m de la limite séparative. Si la haie est commune entre deux voisins, elle peut être plantée sur la limite séparative (les frais de plantation, d'entretien et de remplacement éventuel de plans doivent être partagés).

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de l'emprise au sol à la surface de terrain prise pour référence.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :

C'est le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette qu'il est possible de construire et la superficie de terrain (ou unité foncière).

Exemple : sur un terrain de 1 000 m², dans une zone où le C.O.S. est égal à 0,30, il pourra être construit : 1000 m² X 0.30 = 300 m² de plancher.

Le COS résiduel : c'est le COS qui reste disponible sur un terrain déjà bâti.

Ex : sur un terrain de 1 000 m² avec un COS de 0.30, on peut réaliser 1000 X 0.30 = 300 m² de surface de plancher. Si sur ce terrain, il existe déjà une construction de 200 m² de surface de plancher, il ne peut plus en être réalisé que 100 m², d'où un COS résiduel de 0.1.

CONSTRUCTION :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

CONSTRUCTION EXISTANTE :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

DENSITE DE CONSTRUCTION

La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher hors œuvre nette de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

Instrument de politique foncière, les communes peuvent exercer ce droit sur tout ou partie des zones urbaines et des zones à urbaniser, pour la création d'espaces verts, la réalisation de logements sociaux et d'équipements collectifs, la réalisation de bâtiments ou la rénovation de quartiers et la constitution de réserves foncières.

Dans toute commune dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé, le Conseil municipal peut décider par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Tout propriétaire d'un bien soumis au DPU peut proposer, au titulaire de ce droit, l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquiescer.

La date de référence, prise pour l'évaluation des biens, se situe au plus récent des actes approuvant ou modifiant le Plan local d'Urbanisme.

EMPLACEMENT RESERVE

Terrain désigné par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie...), ainsi qu'aux espaces verts ; **art. L. 123-1 al 8 du Code de l'urbanisme**. Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération.

EMPRISE ET PLATE FORME D'UNE VOIE :

L'emprise d'une voie publique est délimitée par l'alignement. Elle se compose de la plate – forme (partie utilisée pour la circulation et le stationnement des véhicules automobiles) et de ses annexes (accotements, trottoirs, fossés, talus).

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol correspond à 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.

EXPLOITATION AGRICOLE ET EXPLOITANT AGRICOLE:

Est agriculteur celui qui exerce une activité agricole effective de production. L'affiliation à la MSA ne peut justifier à elle seule une décision d'urbanisme. La construction doit être liée et nécessaire à l'exercice de l'activité agricole.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADES

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

FAITAGE :

Il s'agit du point le plus élevé d'une construction.

FOND DE PARCELLE

Il s'agit des limites du terrain qui n'ont aucun contact avec la voie ouverte à la circulation générale ou une emprise publique et qui sont situées à l'opposé de celles – ci ou présentant un angle inférieur ou égal à 45 ° par rapport à la voie ou l'emprise publique. Les autres limites du terrain, à l'exclusion des limites sur voie ou emprise publique, constituent des limites latérales.

Dans le cas d'une parcelle située à l'angle de voies, il n'existe pas de fond de parcelle.

GABARIT :

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Habitations légères de loisirs (HLL) :

Sont considérées comme des habitations légères de loisirs, les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (R. 111- 31 CU)

Leur implantation est soumise à l'article R. 111-32 CU.

En dehors des emplacements prévus, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :

L'article 6 du règlement définit les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale, quelles soient privées ou publiques et quel que soit leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, places, parcs de stationnement publics...).

Les voies concernées sont celles qui, à la date de la décision administrative se prononçant sur la constructibilité du terrain ou sur l'utilisation du sol, sont soit existantes, soit prévues par le PLU. L'implantation à l'alignement n'exclut pas des ruptures dans la façade pour des raisons architecturales ou pour tenir compte de la forme du terrain (relief, longueur du bâtiment, courbure de la voie...).

INSTALLATIONS CLASSEES :

Il s'agit d'installations génératrices de nuisances pour l'environnement et dont la liste est fixée par la nomenclature des installations classées. Elles peuvent donc être la cause de danger ou d'inconvénients pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

La nomenclature distingue, suivant leur exploitation, les installations classées :

- 1- *soumises à autorisation*. La demande d'autorisation doit être accompagnée d'une étude d'impact. La procédure prévoit en outre une enquête publique ;
- 2- *soumises à déclaration*. Elles peuvent être interdites dans certaines zones du PLU car incompatibles avec la vocation de ces zones ou admises sous condition ;
- 3- *à simple procédure d'enregistrement (ordonnance 2009/663 du 11 juin 2009 et décret n°2010 367 -368 du 13 avril 2010)*.

Cette réglementation relève du Code de l'Environnement.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :

L'article **R. 442-2 du Code de l'urbanisme** définissant les installations et travaux divers dans le cadre d'un PLU approuvé , a été remplacé par l'article **R. 421 – 23 du même code** :

«Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a) de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et

qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article

L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

LOCAL ACCESSOIRE :

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

LIMITES SEPARATIVES :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

PARCELLE ET TERRAIN (OU UNITE FONCIERE) :

Il convient de distinguer les deux termes :

- **Parcelle** : il s'agit du plus petit élément du territoire. Elle figure sur le titre de propriété, identifiée par un numéro et rattachée à une section cadastrale.
- **Le terrain ou unité foncière** : Est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou de la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

RESIDENCES MOBILES DE LOISIRS :

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Leur implantation est soumise à l'article R. 111-34 à R.111-36 du code de

l'urbanisme. RETRAIT OU REcul

Le retrait ou recul se définit comme la distance de la construction projetée soit par rapport aux limites parcellaires, soit par rapport à l'alignement, soit par rapport à une autre construction, sous réserve des dispositions de chaque règlement de zone.

Les débords de toiture ne sont pas pris en compte.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

Il s'agit d'une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (forêts, monuments historiques, lignes électriques, ondes radioélectriques...).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leur procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

SUPERFICIE DU TERRAIN

La partie prise en compte pour déterminer le droit à construire est celle de l'unité foncière.

TERRAIN NATUREL

On entend par terrain naturel le niveau du terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction. En cas de différence de niveau entre terrains contigus, le niveau retenu est celui du plus haut.

VOIE ET RESEAUX DIVERS (VRD) :

Cette expression désigne la voirie, proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité, l'éclairage public, le gaz et le téléphone.

Une voie est dite en état de viabilité lorsqu'elle possède les caractéristiques physiques et les réseaux nécessaires à la desserte normale des constructions, compte tenu de leur importance et de leur destination.

Les voies ouvertes à la circulation générale recouvrent toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voie piétonne, cyclable, route, chemin).

VOIE PRINCIPALE ET VOIE SECONDAIRE :

Une voie principale est la desserte de l'opération ou du site aménagé. Une voie secondaire est la desserte interne, connectée à la desserte principale.

VOIE OU EMPRISE PUBLIQUE :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1: Champ d'application

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal d'OGEU LES BAINS.

Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol.

Conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, les règles du PLU se substituent aux articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2.

S'appliquent les articles R. 111 -2, R. 111-4, R. 111 – 15 et R. 111 – 21.

Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme emplacements réservés visés aux articles L. 123 – 1 et L. 123-2 du Code de l'Urbanisme

- Les zones urbaines dites « zone U »
- les zones à urbaniser dites « zones AU »
- Les zones agricoles dites « zones A »
- Les zones naturelles et forestières dites « zones N »

Article 4 : Adaptations mineures

En application des dispositions de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX
ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Règlement applicable aux zones UA

Le secteur UA est un secteur déjà urbanisé où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit de la zone agglomérée du centre bourg dense, de bâti ancien, qui est destinée à la construction en ordre continu ou semi continu.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les installations et les bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole, à l'exception des mises aux normes sans extension de capacité
- Les dépôts de toute nature,
- Les bâtiments, installations ou équipements susceptibles de créer des nuisances pour le voisinage, ou dont le fonctionnement est incompatible avec le caractère de la zone,
- Les dépôts de véhicules à l'air libre (neufs, d'occasion, ou hors d'usage),
- Les affouillements et exhaussements des sols, à moins qu'ils soient liés au permis de construire.

ARTICLE UA 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions générales :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable comme prévu à l'article R. 421 – 1 du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à permis comme prévu à l'article R. 421 – 7 du code de l'urbanisme

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci – après :

- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures non démontables ne sont autorisées que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel dans une zone de 5 m.

Section II : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE UA 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

- 1- 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'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

- 2- Le projet peut être également 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.
- 3- Pour des opérations visant à créer 5 logements et plus, ou un établissement recevant du public, les voies nouvelles devront intégrer obligatoirement, une bande de circulation réservée aux piétons d'une largeur minimale de 1 m 40.
- 4- Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré ou cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UA 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante.

2. Assainissement :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Les eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel.

3. Réseaux divers :

Tous les réseaux divers de distribution seront enterrés sauf impossibilité technique dûment démontrée

ARTICLE UA 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est fixé aucune règle pour cet article.

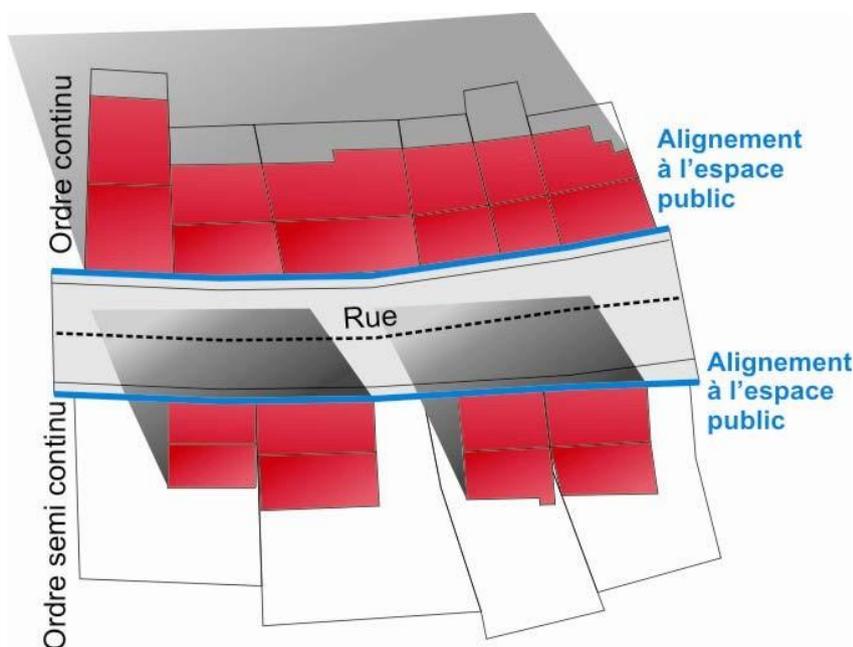
ARTICLE UA 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ou installations nouvelles, ainsi que les reconstructions à l'identique doivent être implantées en limite de l'emprise publique ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (marge de reculement, emplacement réservé).

Une implantation à 2 m maximum peut être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,

ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f), de l'article R. 421 – 9.



Art. UA 6 : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

ARTICLE UA 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – limites séparatives aboutissant aux voies :

Les constructions doivent être implantées sur une des limites séparatives aboutissant aux voies sauf lorsqu'une des limites séparatives est une limite de zone. Des interruptions de construction peuvent être acceptées ou imposées si elles contribuent à une meilleure architecture, permettent de sauvegarder des arbres ou apparaissent nécessaire pour des raisons de sécurité.

Dans ce cas, la distance minimale est de 2 mètres.

2 – Limites séparatives en fond de parcelles

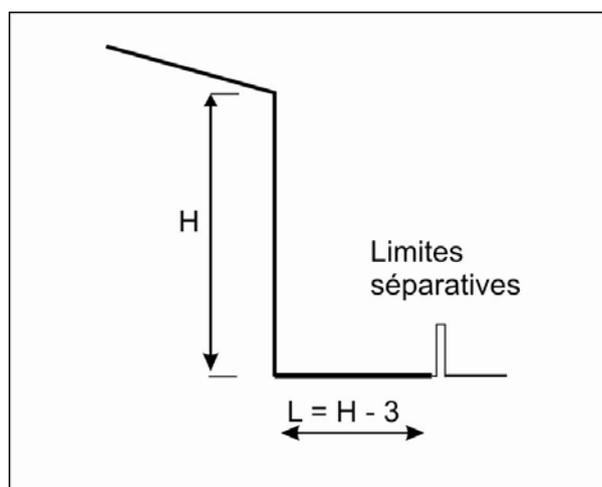
Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 2 mètres.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 3 mètres ($L = H - 3$).

dessus peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

3- Une implantation supérieure de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- dans les opérations d'aménagement par rapport aux limites séparatives entre deux lots à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article 8,
- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour d'approbation du PLU,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f) de l'article R. 421 – 9



Art. UA 7 : Rapport entre implantation et hauteur des constructions en limites séparatives

ARTICLE UA 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 45° au – dessus du plan horizontal.

ARTICLE UA 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE UA 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle – ci par rapport à tous les points du niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction ne peut excéder 11 mètres.

Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci – dessus pourra être admise, sans toutefois dépasser la hauteur de la plus haute construction prise en référence :

- pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f) de l'article R. 421 – 9
- pour l'aménagement, la restauration, et l'extension mesurée des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU
- pour des considérations architecturales et urbanistiques.

Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

1. Toitures :

Les toitures devront avoir une pente moyenne minimale :

- **de 80 %** pour les habitations,
- **de 45 %** pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 20 m².

La teinte des matériaux sera le noir teinté dans la masse. L'uniformité des teintes pour les couvertures des constructions principales et des annexes sera demandée.

Les annexes aux constructions pourront disposer d'une toiture terrasse accessibles ou non. D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

Les matériaux translucides seront autorisés pour les vérandas.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables devront être considérées comme un élément de la composition architecturale, ce qui favorisera ainsi une meilleure intégration dans l'environnement.

Seules les ouvertures en couvertures reprenant le vocabulaire architectural des constructions du centre bourg dense ancien seront autorisées : lucarnes – capucines, lucarnes simples...

2. Menuiseries : Les menuiseries seront peintes dans les teintes traditionnelles.

Les dormants sont encastrés aux maçonneries. Sur les façades sur rue, les ouvertures seront plus hautes que larges.

Tout percement existant et cohérent avec la logique de conception de l'ensemble des percements doit être préservé, restauré ou restitué.

Toute création, en cas de réhabilitation, doit se faire en référence avec les percements existants et préservés. Elle tiendra compte de la composition d'ensemble.

Dans le cas d'une réfection de menuiserie, la partition des vitrages sera en accord avec la période de construction du bâti (cf. fin du règlement)

Les châssis de toit seront autorisés, s'ils sont intégrés à la toiture et s'ils sont implantés sur des pentes peu vues depuis l'espace public.

3. L'aspect des maçonneries :

Les *murs des constructions principales* auront un aspect taloché. Leur coloration sera dans les teintes traditionnelles.

Pour les façades arrières des bâtiments principaux et les constructions annexes, les murs en pierre apparentes (ou « à pierre vue ») et les bardages sont autorisés.

4. Les clôtures :

- à l'alignement : seront autorisées les clôtures construites et maçonnées sous la forme d'un mur bahut d'une hauteur maximale **de 1.30 m**, éventuellement complété d'une grille ou d'un grillage non brillant, de lisses bois horizontales.

Les clôtures ne dépasseront pas **1.80 m**.

- en limites séparatives : seront autorisées les clôtures sous forme de murets de soubassement et surélevés d'un grillage, murets traditionnels en galets ou alors un grillage simple, **jusqu'à 1.80 m**.

Les clôtures, ou parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces, dans les teintes traditionnelles.

Autres éléments en façades :

Les coffrets des branchements aux réseaux seront intégrés au mur de clôtures ou dans la végétation qui l'accompagne.

5 – Eléments d'ornementation d'intérêt patrimonial : Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural doivent être conservés et remplacés à l'identique.

ARTICLE UA 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Nombre de places :

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation : 1 place minimum de stationnement aménagée par logement.

Pour les constructions collectives à usage d'habitation :

1 place par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum de 1 place par logement. Il peut être dérogé à la règle ci – dessus dans les cas suivants :

- lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de SHON, dans la limite d'un plafond de 50% de la SHON existante avant le commencement des travaux.

Il sera exigé un local pour les bicyclettes, les voitures d'enfants et les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets ménagers dans les constructions d'habitation collective. Ce local devra avoir une accessibilité commode et de préférence directe au domaine public.

Tous les établissements recevant du public doivent comporter des places pour les personnes à mobilité réduite et une aire de stationnement pour les bicyclettes,
Communauté de Communes du Piémont Oloronais
Service Aménagement et Urbanisme

vélocycles et motocyclettes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtements, plantations, localisation, agencement...).

A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci – dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L. 123 – 1 – 2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1 – Il est exigé au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière en pleine terre dans les parties privatives.

2 - Les espaces libres seront ensemencés et plantés d'arbustes et d'arbres d'essences locales. Cependant, les plantations existantes doivent être maintenues, sinon elles seront remplacées par des arbres et des arbustes d'essences locales, correspondant à la liste fixée en annexe du présent règlement. Les distances prescrites par le Code civil devront être respectées

3 – La création d'espaces verts pourra être exigée en cœur d'îlots, dans le cadre d'opérations de démolitions – reconstructions.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

Chapitre 2 : Règlement applicable aux zones UB

Le secteur UB est un secteur déjà urbanisé où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il correspond au secteur urbain de constructions contemporaines.

Il est distingué un secteur UBd destiné aux programmes des logements où sont définis des pourcentages affectés à des catégories de logements locatifs.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement isolé de caravanes ainsi que pour les parcs résidentiels de loisirs,
- Les installations et les bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole,
- Les dépôts de toute nature,
- Les bâtiments, installations ou équipements susceptibles de créer des nuisances pour le voisinage, ou dont le fonctionnement est incompatible avec le caractère de la zone,
- Les affouillements et exhaussements des sols.

ARTICLE UB 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions générales :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable comme prévu à l'article R. 421 – 1 du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à permis comme prévu à l'article R. 421 – 7 du code de l'urbanisme

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci – après :

- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures non démontables ne sont autorisées que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel dans une zone de 5 m.

Dans le secteur UBd

- les nouvelles constructions destinées à l'habitat doivent comporter 3 PLS¹ et 1 PLUS (ou produit équivalent au moment de l'opération) par tranche de 10 logements ou de 900 m² de SHON (la notion de tranche étant appréciée à partir de l'unité foncière existante au jour d'approbation du PLU).

¹ PLS : pr êt locatif social

PLUS : pr êt locatif à usage social

Section II : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE UB 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. 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'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.
2. Le projet peut être également 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.
3. Il est demandé d'aménager des issues groupées sur les RD 920 et 416 pour les constructions projetées.
4. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré ou cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.
5. Les voies nouvelles desservant des opérations visant à créer 5 logements et plus, ou un établissement recevant du public, devront avoir une largeur minimale de 8 m et devront intégrer obligatoirement, une bande de circulation réservée aux piétons d'une largeur minimale de 1 m 40.

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

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante.

2. Assainissement :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Les eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel

3. Réseaux divers :

Tous les réseaux divers de distribution seront enterrés sauf impossibilité technique

dûment démontrée

ARTICLE UB 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est fixé aucune règle pour cet article.

ARTICLE UB 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

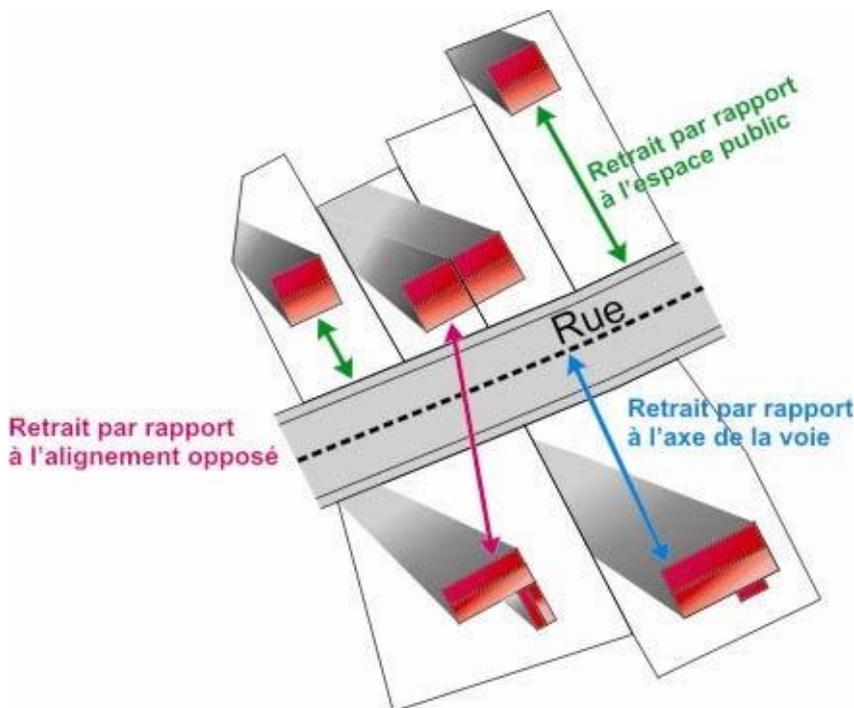
1 - Les constructions nouvelles seront implantées à une distance comprise entre **5 et 8 m** de la RD 920.

Pour les autres voies et emprises publiques, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou à 3 m minimum.

2 - Les constructions devront obligatoirement être implantées soit perpendiculairement, soit parallèlement à la voie et aux emprises publiques.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- architecturales dûment justifiées et reportées aux orientations d'aménagement n° 2
- de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h), de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f), de l'article R. 421 – 9



Art UB 6 : implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

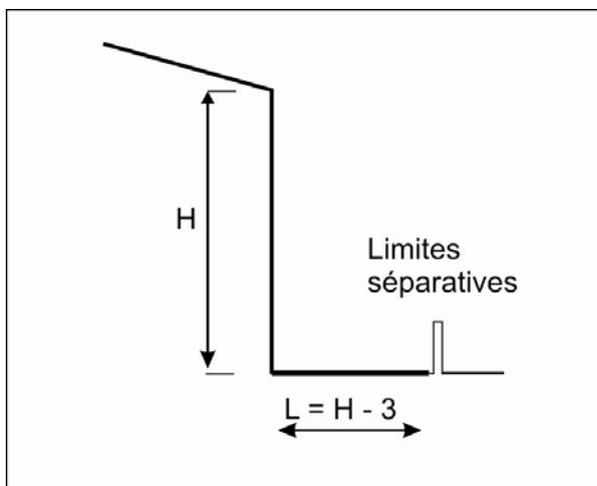
ARTICLE UB 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limites séparatives, soit en retrait à une distance minimale **de 2 m**.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, **soit $L = H - 3$** .

3 - Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- dans les opérations d'aménagement par rapport aux limites séparatives entre deux lots à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article 8,
- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour d'approbation du PLU,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f) de l'article R. 421 – 9



Art. UB 7 : Rapport entre implantation et hauteur des constructions en limites séparatives

ARTICLE UB 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 45° au – dessus du plan horizontal.

ARTICLE UB 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions sera au **maximum de 40 %**.

ARTICLE UB 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle – ci par rapport à tous points de niveau du sol naturel ne peut excéder **11 mètres**.

Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci – dessus pourra être admise :

- pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421 –

- pour l'aménagement, la restauration, et l'extension mesurée des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU
- pour des considérations architecturales et urbanistiques.

Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Cependant, les constructions nouvelles devront respecter les indications

suivantes : 1. Toitures :

Les toitures devront avoir une pente moyenne minimale :

- **de 80 %** pour les habitations,
- **de 45 %** pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 20 m².

Les teintes des matériaux seront le noir et le brun foncé teinté dans la masse. L'uniformité des teintes pour les couvertures des constructions principales et des annexes sera demandée.

D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

Les matériaux translucides seront autorisés pour les vérandas.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables devront être considérées comme un élément de la composition architecturale, ce qui favorisera ainsi une meilleure intégration dans l'environnement.

2. Menuiseries : Les menuiseries seront dans les teintes traditionnelles.

3. L'aspect des maçonneries : Les murs des habitations principales seront enduits dans les teintes traditionnelles.

4. Les clôtures :

- à l'alignement : seront autorisées, les clôtures composées d'un muret maçonné ou un muret traditionnel en galet d'une hauteur maximale **de 1.30 m**. Il pourra être surélevé par une grille ou grillage, montant la totalité de la clôture à **1,80 m** maximum.

- en limites séparatives seront autorisées, les clôtures composées de murets de soubassement et éventuellement surélevés d'un grillage, murets traditionnels en galets ou alors un grillage simple, jusqu'à **1.80 m**.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive, montant à **2 m** au maximum composée d'essences locales dont une liste non exhaustive se trouve en annexe du
Communauté de Communes du Piémont Oloronais
Service Aménagement et Urbanisme

présent règlement.

Les clôtures, ou parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces, et ce dans les teintes traditionnelles.

Autres éléments en façades :

Les coffrets des branchements aux réseaux seront intégrés au mur de clôtures ou dans la végétation qui l'accompagne.

ARTICLE UB 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Nombre de places :

Pour les constructions individuelles à usage d'habitation : 2 places de stationnement aménagées par logement.

Pour les constructions collectives à usage d'habitation :

1 place par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum de 1 place par logement. Il peut être dérogé à la règle ci – dessus dans les cas suivants :

- lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de SHON, dans la limite d'un plafond de 50% de la SHON existante avant le commencement des travaux.

Il sera exigé un local pour les bicyclettes, les voitures d'enfants et les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets ménagers dans les constructions d'habitation collective. Ce local devra avoir une accessibilité commode et de préférence directe au domaine public.

Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue. Tous les établissements recevant du public doivent comporter des places pour les personnes à mobilité réduite.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1 000 m² (revêtements, plantations, localisation, agencement...).

A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci – dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L. 123 – 1 – 2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1 – Il est exigé au moins 50 % de la superficie de l'unité foncière en pleine terre dans les parties privatives.

2 – Les haies vives seront principalement composées d'essences locales, correspondant à la liste fixée en annexe du présent règlement.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

Chapitre 3 : Règlement applicable aux zones UE

Le secteur UE est un secteur déjà urbanisé où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Ce secteur est destiné aux équipements collectifs, aux équipements publics, aux campings et résidences hôtelières, aux activités tertiaires.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à destination de l'habitation sauf les logements de fonction et les logements liés et nécessaires à l'équipement,
- Les bâtiments, installations ou équipements susceptibles de créer des nuisances pour le voisinage, ou dont le fonctionnement est incompatible avec le caractère de la zone,
- Les installations et les bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole ou forestière,
- Les affouillements et exhaussements des sols, à moins qu'ils soient liés au permis de construire.

ARTICLE UE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions générales :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable comme prévu à l'article R. 421 – 1 du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à permis comme prévu à l'article R. 421 – 7 du code de l'urbanisme

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci – après :

- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures non démontables ne sont autorisées que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel dans une zone de 5 m.

Section II : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE UE 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. 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'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.
2. Le projet peut être également 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.
3. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré ou cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

ARTICLE UE 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante.

2. Assainissement :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Les eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel.

3. Réseaux divers :

Tous les réseaux divers de distribution seront enterrés sauf impossibilité technique dûment démontrée.

ARTICLE UE 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est fixé aucune règle pour cet article.

ARTICLE UE 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront implantées au moins à **5 m** de la voie.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,

- de sécurité,

- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h), (i de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f), de l'article R. 421 – 9

ARTICLE UE 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sont implantées soit sur la limite séparative, soit à une distance minimale de 3 mètres.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude (H) entre ces deux points diminuée de 8 mètres ($L = H - 8$)

Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour d'approbation du PLU,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f) de l'article R. 421 – 9.

ARTICLE UE 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 45° au – dessus du plan horizontal.

ARTICLE UE 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE UE 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments ne devra pas dépasser 14 m.

Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci – dessus pourra être admise, si des considérations techniques le justifient.

Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires suffisants.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou 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.

1 – Constructions :

L'aspect des constructions doit exprimer les fonctions qu'elles accueillent sous la forme d'une architecture contemporaine.

Pour les extensions mesurées, les réhabilitations des bâtiments existants, les matériaux utilisés, les pentes de toitures pourront être identiques aux existants.

D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables devront être considérées comme un élément de la composition architecturale, ce qui favorisera ainsi une meilleure intégration dans l'environnement.

2- Clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la (ou les) construction(s) existante(s) sur la propriété ou dans le voisinage immédiat.

L'édification d'une clôture peut n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par ses dimensions ou son aspect extérieur, elle est 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 sur les espaces publics. En bordure des voies : divers types de clôtures peuvent être autorisés en fonction de l'aspect du secteur et des types de clôtures dominants :

- murs pleins (maçonnés, moellons, galets...),
- clôtures végétales composées d'essences locales exclusivement, en doublage d'une grille ou d'un grillage.
- murs bahuts surmontés d'une grille ou d'une claire – voie, doublés d'un rideau végétal composé d'essences locales exclusivement dont une liste non exhaustive se trouve en annexe du présent règlement.

Les clôtures, ou parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts, doivent être enduites sur leurs deux faces, dans les teintes traditionnelles.

Autres éléments en façades :

Les coffrets des branchements aux réseaux seront intégrés au mur de clôtures ou dans la végétation qui l'accompagne.

ARTICLE UE 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Tous les établissements recevant du public doivent comporter des places pour les personnes à mobilité réduite.

Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci – dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L. 123 – 1 – 2 du Code de l'urbanisme.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.

ARTICLE UE 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1 – Il est exigé au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière en pleine terre dans les parties privatives.

2 – Les espaces verts ou libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existants sur l'unité foncière ou à proximité. Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés.

3 – Les parcs de stationnement de surface d'une superficie supérieure à 1000 m² doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre pour 6 véhicules.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

Chapitre 4 : Règlement applicable aux zones UY

Le secteur UY est un secteur déjà urbanisé où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il est destiné aux établissements à usage commercial, industriel, artisanal et de services.

Il est distingué un sous secteur UYp, situé dans le périmètre de protection des sources du Lavoir.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE UY 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations, les bâtiments et les constructions liés et nécessaires à l'activité agricole et / ou forestière.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

En outre, dans le secteur UYp, sont également interdits :

Sont interdits les occupations du sol mentionnées dans l'arrêté préfectoral instaurant les périmètres de protection autour des captages d'eau potable concernés, qui s'imposent au PLU (voir Annexes du PLU).

ARTICLE UY 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions générales :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable comme prévu à l'article R. 421 – 1 du code de l'urbanisme,
- Les démolitions sont soumises à permis comme prévu à l'article R. 421 – 7 du code de l'urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci – après :

- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures non démontables ne sont autorisées que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel dans une zone de 5 m.
- Les logements de fonction liés et nécessaires à l'activité à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activités.

Section II : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE UY 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. 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'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.
2. Le projet peut être également 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.
3. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré ou cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.
4. L'emprise de la voie nouvelle doit avoir une largeur minimale **de 8 m** et devront intégrer obligatoirement, une bande de circulation réservée aux piétons d'une largeur minimale de 1 m 40.

ARTICLE UY 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante.

2. Assainissement :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Les eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel

3. Réseaux divers :

Tous les réseaux divers de distribution seront enterrés sauf impossibilité technique dûment démontrée

ARTICLE UY 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale

ARTICLE UY 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de :

- 5 mètres pour la route départementale et la voie principale
- 3 mètres pour la voie secondaire.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h), de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f), de l'article R. 421 – 9*

ARTICLE UY 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 – Limites séparatives aboutissant aux voies

Les constructions sont implantées soit à la limite séparative, soit à une distance minimale **de 6 m**.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres ($L \geq H-3$).

2 - Une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée :

- dans les opérations d'aménagement par rapport aux limites séparatives entre deux lots à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article 8,
- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes au jour d'approbation du PLU,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f) de l'article R. 421 – 9

ARTICLE UY 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 60° au – dessus du plan horizontal.

ARTICLE UY 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à **40 %** du terrain.

ARTICLE UY 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions en tout point par rapport au niveau naturel du sol hors exhaussement et affouillement au droit de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne peut pas excéder **14 mètres**.

Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci – dessus pourra être admise, sans toutefois dépasser la hauteur de la plus haute construction prise en référence, si des considérations techniques le justifient.

ARTICLE UY 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

1 - Constructions :

Les volumes, façades, peintures et toitures doivent faire l'objet d'une recherche de qualité. Les façades latérales et arrières, les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les couvertures de toitures seront noires / gris anthracite.

Pour les extensions, elles devront être en harmonie avec les bâtiments existants.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables devront être considérées comme un élément de la composition architecturale, ce qui favorisera ainsi une meilleure intégration dans l'environnement.

2. Clôtures :

L'édification des clôtures peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect. Les haies seront constituées avec des essences locales mélangées, dont une liste non exhaustive se trouve en annexe du présent règlement.

Les clôtures, ou parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts, doivent être enduites sur leurs deux faces, dans les teintes traditionnelles.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne pourra

excéder **2 m**. Autres éléments en façades :

Les coffrets des branchements aux réseaux seront intégrés au mur de clôtures ou dans la végétation qui l'accompagne.

3 – Enseignes

Les enseignes à raisons sociales seront autorisées.

Le nombre d'enseignes sera de :

- Au maximum, 2 enseignes murales par activités, et par façade commerciale sur rue.
- Au maximum, 1 totem par activité située en retrait de la voie publique.

L'implantation se fera pour :

- les enseignes scellées au sol type totem : la hauteur totale maximum autorisée du dispositif est de 3 m depuis le niveau du sol sur lequel il est implanté. La largeur totale autorisée du dispositif est de 1.50 m. La surface maximum autorisée par face est de 4.50 m².

~~sur les bâtiments, seules pourront être admises des enseignes constituées de~~
Communauté de Communes du Piémont Oloronais
Service Aménagement et Urbanisme

lettre ou signes sur les façades, dans la mesure où elles feront parties de la composition générale

du bâtiment. Les critères pris en compte seront notamment les dimensions, l'emplacement, le graphisme, les couleurs.

D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

ARTICLE UY 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 - Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2 - Dans l'aménagement des espaces communs, il sera intégré des emplacements pour les deux – roues.

3 - Les aires de stationnement devront comporter au moins une place pour les personnes à mobilité réduite.

4 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement...). Les espaces séparatifs entre 2 unités de stationnement devront être traités en espace vert.

ARTICLE UY 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1 – Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible. Cependant, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés dans la mesure du possible.

2 – Les surfaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les cuves d'hydrocarbures doivent être masquées par un écran de végétation épaisse et non caduque.

3 – Il sera exigé au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière en pleine terre dans les parties privatives.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.

ARTICLE UY 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX
ZONES A URBANISER**

Chapitre 5 : dispositions applicables à la zone 1 AU

En application de l'article R. 123 – 6 du code de l'urbanisme, premier alinéa, la zone 1AU, à urbaniser, est ouverte à l'urbanisation soit lors d'opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Un secteur 1 AUy est destiné aux établissements à usage commercial, industriel et artisanal.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE 1 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur 1 AU, Sont interdits,

- Les installations, les bâtiments et les constructions liés et nécessaires à l'activité agricole et / ou forestières.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines,
- Les affouillements et exhaussements des sols, à moins qu'ils soient liés au permis de construire.

ARTICLE 1 AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci – après :

- Les aménagements et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement de la zone,
- Les constructions ou les projets d'aménagement s'effectuant au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et permettant la desserte, et sous réserve qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement.
- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures non démontables ne sont autorisées que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel dans une zone de 5 m.

De plus, dans le secteur 1 AUy,

- Les logements de fonction liés et nécessaires à l'activité à condition qu'ils soient intégrés aux bâtiments d'activités.

Section II : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE 1 AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - 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'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2 - Il peut être également 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.

3 - Les voies nouvelles : Elles devront se conformer aux orientations d'aménagement telles que reportées aux documents graphiques. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré ou cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules de se retourner aisément et sans danger.

4 – pour des opérations visant à créer 5 logements ou plus, ou un établissement recevant du public, les voies nouvelles devront intégrer obligatoirement, une bande de circulation réservée aux piétons d'une largeur de 1 m 40.

5 - Il est demandé d'aménager des sorties groupées sur les RD 416 et 920 pour les constructions projetées.

Pour le secteur 1 AUy :

- Il est demandé d'aménager des sorties groupées sur la RD 416 pour les constructions projetées.
- L'emprise de la voie doit avoir une largeur minimale **de 6 m** et devra intégrer obligatoirement, une bande de circulation réservée aux piétons d'une largeur de 1 m 40.

ARTICLE 1 AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante.

2. Assainissement :

Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par le gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales : Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé
Communauté de Communes du Piémont Oloronais
Service Aménagement et Urbanisme

afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel.

3. Réseaux divers :

Tous les réseaux divers de distribution seront enterrés sauf impossibilité technique dûment démontrée.

ARTICLE 1 AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE 1 AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone 1 AU, à l'exception des secteurs 1 AUy :

1 - Les constructions principales nouvelles seront implantées à une distance comprise entre **5 et 8 m** de la RD 920, à l'exception des annexes qui seront implantées à 3 m ou à la marge de recul indiquée au document graphique.

Pour les autres voies, les constructions seront implantées à l'alignement ou à une distance comprise entre 3 et 5 m de la voie.

2 - Les constructions devront obligatoirement être implantées soit perpendiculairement, soit parallèlement à la voie et aux emprises publiques.

Dans le secteur 1 AUy :

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de

- 5 mètres pour la route départementale et la voie principale
- 3 mètres pour la voie secondaire.

Dans l'ensemble de la zone :

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que dans les lotissements par rapport aux limites séparatives entre deux lots à condition que les constructions respectent les règles fixées à l'article 8,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h), de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f), de l'article R. 421 – 9,
- et selon les orientations d'aménagement jointes au présent PLU.

ARTICLE 1 AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées soit en limites séparatives, soit en retrait à une distance minimale **de 2 m**.

En outre, tout point de construction est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, **soit $L = H - 3$** .

Dans le secteur 1 AUy :

Pour les limites aboutissants aux voies :

Les constructions sont implantées à la limite séparative, soit à une distance minimale de **6 m**.

En outre, tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m., soit **$L = H - 3$** .

Dans l'ensemble de la zone :

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.
- et selon les orientations d'aménagement jointes au présent PLU.

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

Dans la zone 1 AU :

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 45° au – dessus du plan horizontal.

En outre, dans le secteur 1 AUy :

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeubles qui, à l'appui de ces ouvertures, serait vue sous un angle de plus de 60° au – dessus du plan horizontal.

Dans le cas d'une opération d'aménagement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE 1 AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

L'emprise au sol des constructions est **de 40 %**.

ARTICLE 1 AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs 1 AUy :

1 – La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle – ci par rapport à tous points de niveau naturel du sol ne peut excéder **11 mètres**.

Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exécutoires suffisants.

Dans le secteur 1 AUy :

La hauteur maximale des constructions mesurée en tout point de celle – ci par rapport à tout point du niveau naturel du sol, hors exhaussement et affouillement au droit de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne peut excéder **14 m**.

2 - Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci – dessus pourra être admise :

- techniques,
- de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

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, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront avoir une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes, tant pour l'expression des façades (organisation et taille des percements) que pour les toitures.

Les annexes (garages, vérandas, ateliers...) doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

Cependant, les constructions nouvelles devront respecter les indications

Dans le secteur 1 AU :

1. Toitures :

Les toitures devront avoir une pente moyenne minimale :

- **de 80 %** pour les habitations,
- **de 45 %** pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 20 m².

Les teintes des matériaux seront le noir et le brun foncé teinté dans la masse. L'uniformité des teintes pour les couvertures des constructions principales et des annexes sera demandée.

Les matériaux translucides seront autorisés pour les vérandas.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables devront être considérées comme un élément de la composition architecturale, ce qui favorisera ainsi une meilleure intégration dans l'environnement.

2. Menuiseries : Les menuiseries seront dans les teintes traditionnelles.

3. L'aspect des maçonneries : Les murs des habitations principales seront enduits dans les teintes traditionnelles.

4. Les clôtures :

- à l'alignement : seront autorisées, les clôtures composées d'un muret maçonné ou un muret traditionnel en galet d'une hauteur maximale **de 1.30 m**. Il pourra être surélevé par une grille ou grillage, montant la totalité de la clôture à **1,80 m**, doublée par une haie vive. Cependant, elle sera principalement composée d'essences locales, dont une liste non exhaustive se trouve en annexe du présent règlement.

- en limites séparatives : seront autorisées, les clôtures composées de murets de soubassement, surélevés d'un grillage, murets traditionnels en galets ou alors un grillage simple, jusqu'à **1. 80 m**.

Les clôtures pourront être doublées d'une haie vive, montant à **2 m** au maximum composée d'essences locales dont une liste non exhaustive se trouve en annexe du présent règlement.

Les clôtures, ou parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinés à être recouverts doivent être enduites sur leurs deux faces.

Autres éléments en façades :

Les coffrets des branchements aux réseaux seront intégrés au mur de clôtures ou dans la végétation qui l'accompagne.

Dans le secteur 1 AUy :

1 - Constructions :

Les volumes, façades, peintures et toitures doivent faire l'objet d'une recherche de qualité. Les façades latérales et arrières, les annexes doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Pour les extensions, elles doivent être en harmonie avec les bâtiments existants.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration aux bâtiments.

2. Clôtures :

L'édification des clôtures, autres qu'agricoles ou forestières, peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect. Les haies seront constituées avec des essences locales mélangées, dont une liste non exhaustive se trouve en annexe du présent règlement.

Les clôtures, ou parties de clôtures maçonnées réalisées en matériaux destinées à être recouverts doivent être enduits sur leurs deux faces.

Autres éléments en façades :

Les coffrets des branchements aux réseaux seront intégrés au mur de clôtures ou dans la végétation qui l'accompagne.

Sauf considérations techniques dûment justifiées, la hauteur des clôtures ne pourra

excéder **2 m. 3** – Enseignes

Les enseignes à raison sociale seront autorisées.

Le nombre d'enseignes sera de :

- Au maximum, 2 enseignes murales par activités, et par façade commerciale sur rue.
- Au maximum, 2 totems par activité située en retrait de la voie publique.

L'implantation se fera pour :

- les enseignes scellées au sol type totem : la hauteur totale maximum autorisée du dispositif est de 3 m depuis le niveau du sol sur lequel il est implanté. La largeur totale autorisée du dispositif est de 1.50 m. La surface maximum autorisée par face est de 4.50 m².
- sur les bâtiments, seules pourront être admises des enseignes constituées de lettre ou signes sur les façades, dans la mesure où elles feront parties de la composition générale du bâtiment. Les critères pris en compte seront notamment les dimensions, l'emplacement, le graphisme, les couleurs.

D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

ARTICLE 1 AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur 1 AUy :

Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Nombres de places :

- Pour les constructions individuelles à usage d'habitation : **2 places de stationnement** aménagées par logement, dont une pourra avoir son propre dégagement au droit de la propriété.
- Pour les constructions collectives à usage d'habitation : **1 place par tranche de 60 m² de SHON avec un minimum de 1 place par logement.**

Il peut être dérogé à la règle ci-dessus dans les cas suivants :

- lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Il sera exigé un local pour les bicyclettes, les voitures d'enfants et les conteneurs nécessaires à la collecte des déchets ménagers dans les constructions à usage d'habitation collective.

Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes sera prévue.

Tous les établissements recevant du public doivent comporter des places pour les personnes à mobilité réduite.

Dans le secteur 1 AUy :

1 - Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues des occupants et des usagers des constructions, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transports des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Les espaces séparatifs entre 2 unités de stationnement devront être traités en espaces verts.

2 - Dans l'aménagement des espaces communs, il sera intégré des emplacements pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Tous les établissements cités précédemment et recevant du public doivent comporter des emplacements pour les personnes à mobilité réduite.

3 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être fractionnées en unités d'une superficie maximale de 1000 m² (revêtement, plantations, localisation, agencement...).

Dans l'ensemble de la zone 1 AU, à défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci – dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L. 123 – 1 – 2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

1 – Il est exigé au moins 50 % de la superficie de l'unité foncière en pleine terre dans les parties privatives.

2 - Les espaces libres seront ensemencés et plantés d'arbustes et d'arbres d'essences locales. Cependant, les plantations existantes doivent être maintenues, sinon elles seront remplacées par des arbres et des arbustes d'essences locales, dont une liste non exhaustive se trouve en annexe du présent règlement. Les distances prescrites par le Code civil devront être respectées.

Dans le secteur 1 AUy :

1 – Il est exigé au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière en pleine terre dans les parties privatives.

2 - Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possible. Cependant, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner à la zone son caractère, doivent être préservés dans la mesure du possible.

3 - Les surfaces libres de toutes construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager végétal. Les cuves d'hydrocarbures doivent être masquées par un écran de végétation épaisse et non caduque.

4 - Les parcs de stationnement de surface d'une superficie supérieure à 1 000 m² doivent être plantés à raison d'au moins 1 arbre pour 6 véhicules.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.

ARTICLE 1 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

Chapitre 6 : dispositions applicables au secteur 2 AU

En application de l'article **R. 123 – 6 du code de l'urbanisme**, dans la zone 2 AU, lorsque la desserte en équipements publics n'a pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Lors de la modification ou de la révision du PLU, il sera défini des règles spécifiques aux secteurs concernés.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE 2 AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits,

- Toutes les occupations du sol sont interdites, à l'exception des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 AU 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Il n'est pas fixé de règles.

Section II : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE 2 AU 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 - 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'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2 - Il peut être également 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.

ARTICLE 2 AU 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Sans objet

ARTICLE 2 AU 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 2 AU 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les ouvrages ou installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être implantés à l'alignement.

ARTICLE 2 AU 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages ou installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs pourront être implantés à l'alignement.

Une implantation supérieure peut toutefois être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), c), e), f), h), i) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), e), g) de l'article R. 421 – 9 et à l'article R. 421 – 4 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 AU 8 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles pour cet article

ARTICLE 2 AU 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2 AU 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2 AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

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, leur dimension 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.

ARTICLE 2 AU 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE 2 AU 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Sans objet

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.

ARTICLE 2 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX
ZONES NATURELLES**

Chapitre 7 : dispositions applicables à la zone N

La zone naturelle et forestière est dite zone N. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Secteur Nh : En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées **dit Nh**, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Secteur Nps : Secteur naturel, correspondant aux périmètres dits « immédiat et rapproché » de protection des sources

Secteur Np : secteur naturel, destiné à la protection des paysages où les constructions ne sont pas autorisées.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour rappel :

L'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité forestière ou agricole n'est pas soumise à déclaration (**Art. R. 421 - 2**),

Dans la zone N sont interdites :

- Les nouvelles constructions d'habitation ;
- Les dépôts de toute nature,
- L'ouverture de terrains de camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs,
- Les clôtures susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux le long des cours d'eau.
- Les installations classées,

De plus dans le secteur Np, sont également interdits :

- Les installations et constructions liées et nécessaires à l'activité agricole,

De plus dans le secteur Nps, sont également interdits :

Sont interdits les occupations et utilisations du sol mentionnées dans l'arrêté préfectoral instaurant les périmètres de protection autour des captages d'eau potable concernés, qui s'imposent au PLU (voir Annexes du PLU).

ARTICLE N 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone N,

Sont admises les occupations et utilisations du sol si les conditions particulières et si le niveau d'équipement le permet :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.
- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures non démontables ne sont autorisées que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel dans une zone de 5 m.
- Les affouillements et exhaussements de sol, nécessités par l'aménagement d'infrastructures routières.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés dans les documents graphiques du PLU en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité des sites.
- Les travaux exécutés sur des bâtiments d'habitation existants ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension sont autorisés sous réserve que l'extension soit limitée à 40 % d'emprise au sol avec un maximum de 50 m² d'emprise au sol.
Cette règle s'applique pour les extensions créées ou autorisées à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU.
- Les bâtiments annexes d'un bâtiment d'habitation existant, non lié ou nécessaire à l'activité agricole, sont autorisés dans la limite de 50 m² d'emprise au sol créée ou autorisée à la date d'entrée en vigueur du PLU.
Les annexes doivent être implantées à moins de 25 mètres d'un bâtiment à usage principal d'habitation.
Le nombre d'annexe autorisée est limité à une seule construction.
Une distance différente pourra être autorisée ou imposée pour des raisons de topographie, d'accès ou de sécurité.
- Les annexes ne constituant pas des bâtiments (telles les terrasses, piscines non couvertes ou piscine dont la couverture, fixe ou mobile à une hauteur au-dessus du sol naturel inférieure à 1.80 mètres,...) sont autorisées dans la limite supplémentaire de 100 m² d'emprise au sol (tous aménagements compris).
- Les constructions d'installation non soumises à la réglementation des installations classées à condition qu'elles soient liées et nécessaires à l'activité agricole.

En plus, dans le secteur Nh :

- Les constructions à usage d'habitation à condition que celles – ci n'altèrent pas le caractère naturel général de la zone, et si le niveau d'équipement le permet ;

Section II : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE N 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – 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'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

2 – Le projet peut être également 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.

ARTICLE N 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristique suffisante.

2 – Assainissement

Eaux usées :

En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, le projet de système d'assainissement autonome (individuel ou groupé) devra être conforme à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du Schéma directeur d'assainissement.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci. Les aménagements au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, le terrain sera modelé afin d'aménager des dispositifs de stockage temporaire des eaux pluviales, avant d'être dirigées vers le milieu naturel.

3 – Autres réseaux

Dans la mesure du possible, les réseaux divers de distribution (lignes de télécommunication, distribution d'énergie électrique...) devront être réalisés en souterrain.

En prévision du raccordement aux réseaux électriques basse tension, il est conseillé de prévoir pour toute construction à usage d'habitation, la mise en place en souterrain de conduites entre la construction et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée / publique.

ARTICLE N 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans l'ensemble de la zone :

Pour être constructible, un terrain doit disposer, en dehors de l'emprise de toute construction, de la superficie nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome répondant aux conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

ARTICLE N 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - *Dans le secteur N,*

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins **5 mètres** par rapport à la limite de fait séparant le terrain de la voie.

En plus, dans le secteur Nh,

En bordure des voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des bâtiments existants, soit à une distance minimale de **3 m** à la limite de fait séparant la voie existante ou à créer.

Une implantation supérieure peut être imposée si elle est justifiée par des considérations techniques si cela contribue:

- à une meilleure insertion paysagère ou une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres
- à une meilleure sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421-3, c), d), f) de l'article R. 421 – 9 du code de l'Urbanisme (installations nécessaires au fonctionnement des services publics)

2 - En bordure de la RN 134, les constructions doivent être implantées à partir de la marge de recul inscrit sur le document graphique de zonage.

3 - Si des bâtiments existent, l'extension mesurée située dans la bande de recul peut être autorisée, en alignement du bâti ;

ARTICLE N 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. En secteur N :

Un recul **de 5 m** est imposé en limites séparatives, à l'exception des annexes, qui pourront se situer en limites séparatives.

En secteur Nh :

Un recul de 3 m est imposé en limites séparatives, à l'exception des annexes, qui pourront se situer en limites séparatives

2. Une implantation supérieure peut être acceptée ou imposée si elle est justifiée par des considérations :

- techniques,
- si cela contribue à une meilleure insertion paysagère ou une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres
- de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration des constructions existantes,
- ainsi que pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421-2, a) et b) de l'article R. 421-3, c), d), f) de l'article R. 421 – 9 du code de l'Urbanisme (installations nécessaires au fonctionnement des services publics)

3. Lorsque la limite séparative correspond à un cours d'eau, les constructions doivent être implantées en retrait **d'au moins 5 m de la berge.**

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

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces ouvertures, seraient vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE N 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé d'emprise au sol

ARTICLE N 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - *dans le secteur N,*

La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle – ci par rapport à tous points de niveau naturel de sol ne peut excéder 11 mètres.

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment d'habitation existant (non lié ou nécessaire aux services publics ou qui ne serait pas d'intérêt collectif), la hauteur de la construction initiale prise au niveau de la sablière (partie supérieure des murs porteurs sur laquelle repose la charpente), détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Dans le cas d'une construction annexe à un bâtiment d'habitation existant (non lié ou nécessaire aux services publics ou qui ne serait pas d'intérêt collectif), la hauteur ne peut dépasser 3.5 mètres au niveau de la sablière et doit comprendre un seul niveau.

Dans le secteur Nh,

Une hauteur supérieure différente pourra être admise :

- pour les constructions et travaux prévus aux alinéas a), e), f), h) de l'article R. 421 – 2, a) et b) de l'article R. 421 – 3, c), d), f) de l'article R. 421 – 9
- pour des considérations architecturales et urbanistiques.

3 - Les caves et les sous sols enterrés sont interdits, sauf si les conditions topographiques permettent un écoulement gravitaire des eaux vers des exutoires.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou 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. A toutes fins utiles, une Charte Architecturale et Paysagère des Pyrénées Béarnaises peut être utilement consultée en Mairie.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent, dans la mesure du possible, faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Dans les secteurs N et Nh :

1 – Les toitures :

Les toitures des constructions devront avoir une pente moyenne minimale :

- de 80 % pour les habitations,
- de 45 % pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 20 m².

Les teintes des matériaux seront le noir et le brun foncé teinté dans la masse. L'uniformité des teintes pour les couvertures des constructions principales et des annexes sera demandée.

Les matériaux translucides seront autorisés pour les vérandas.

D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables devront être considérées comme un élément de la composition architecturale, ce qui favorisera ainsi une meilleure intégration dans l'environnement.

Pour les constructions liées à l'exploitation des sols, à l'activité forestière et aux exploitations agricoles, les pentes moyennes minimales des toitures de constructions seront de 25 %, les couleurs des matériaux seront le noir ou le gris graphite.

Un aspect différent des constructions est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif.

2 – Les menuiseries

Elles seront dans les teintes traditionnelles.

Dans le cas d'une réfection de menuiseries, la partition des vitrages sera en accord avec la période de construction du bâti. (Annexe du règlement)

3 – Les façades

Les murs des constructions principales auront un aspect talochés. Leur coloration correspondra aux teintes traditionnelles

Pour les façades arrières des bâtiments principaux et les constructions annexes, les murs en pierre apparentes (ou « à pierre vue ») et les bardages bois sont autorisés.

Pour les constructions liées à l'exploitation des sols et à l'activité forestière, leur coloration sera dans les teintes traditionnelles. Les bardages de couleur sombre et mate sont autorisés.

4 – Les clôtures

- à l'alignement : seront autorisées, les clôtures composées d'un muret de soubassement, ou muret traditionnel en galets, d'une hauteur **maximale de 1.30 m**. Il pourra être surélevé par un grillage ou de tout au dispositif à claire voie, montant la totalité de la clôture à 1, 80 m.
- en limites séparatives : seront autorisées les clôtures composées de muret de soubassement et surélevé d'un grillage, ou grillage simple, ou muret traditionnel en galet, jusqu'à 1, 80 m.

Les clôtures pourront être doublées par une haie vive **jusqu'à 2 mètres**. Cependant, elle sera principalement composée d'essences locales, dont la liste se trouve en annexe.

5 - Eléments d'ornementation d'intérêt patrimonial

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural doivent être conservés et remplacés à l'identique.

D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

Toutefois, dans le cas où la mise en œuvre des dispositions générales relatives à l'aspect des constructions risquerait de rompre l'harmonie avec le bâtiment principal existant, l'aspect des constructions réalisées en extension et des annexes, leurs caractéristiques formelles, leurs matériaux et leurs couleurs peuvent être identiques à celles de la construction d'origine ou inspirées de son caractère.

ARTICLE N 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera préféré des aménagements de stationnements utilisant des matériaux et des dispositifs de sol perméables permettant les infiltrations ou rétentions des eaux pluviales (emplacements enherbés ...).

A défaut de pouvoir satisfaire aux dispositions ci-dessus, l'autorité compétente pourra autoriser le pétitionnaire à trouver une formule de remplacement conformément à l'article L. 123-1-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère naturel, doivent être préservés.

Les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les espaces libres et les plantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité.

Des plantations peuvent être imposées, notamment, pour les parcs de stationnement à l'air libre.

En outre dans le secteur Np,

- les zones boisées, les prairies et les haies existantes sont conservées en l'état,

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

TITRE V

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX
ZONES AGRICOLES**

Chapitre 8: dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

La zone A est une zone équipée ou non, à vocation agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou de la valeur économique des terres.

Les changements de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement sont autorisés en application du 2° de l'article R. 123 – 12 du code de l'urbanisme.

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol.

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pour rappel :

1. L'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité forestière ou agricole n'est pas soumise à déclaration (**art. R. 421-2 du code de l'urbanisme**)

Sont interdits:

- Toutes constructions d'autres natures que celles directement liées et nécessaires avec l'activité agricole ou l'habitation des exploitants agricoles (hors occupations et utilisations du sol admises avec des conditions particulières prévues à l'article A2).
- les carrières et installations, constructions liées à l'activité des carrières,
- les terrains de camping et les stationnements des caravanes,

ARTICLE A 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES AVEC DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci après :

1/ Occupations et utilisations du sol liés ou nécessaires à l'activité agricole :

- 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 agricole et à l'activité agricole,
- Les installations de transformation de la production issue de l'exploitation et de vente sur place à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme,
- Les aires naturelles de camping et les campings soumis à déclaration, à condition d'être liés à l'activité agricole,
- Les habitations des personnes à condition qu'elles exercent directement une activité effective de production végétale ou animale, que cela soit nécessaire à l'activité, et à proximité immédiate du corps de ferme (50 m maximum, cette distance peut 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),

- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du PLU en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole;

2/ Pour les bâtiments d'habitation non liés ou nécessaires à l'exploitation agricole :

- Les travaux exécutés sur des bâtiments d'habitation existants ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension sont autorisés sous réserve que l'extension soit limitée à 40 % d'emprise au sol avec un maximum de 50 m² d'emprise au sol.
Cette règle s'applique pour les extensions créées ou autorisées à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU.
- Les bâtiments annexes d'un bâtiment d'habitation existant, non lié ou nécessaire à l'activité agricole, sont autorisés dans la limite de 50 m² d'emprise au sol créée ou autorisée à la date d'entrée en vigueur du PLU.
- Les annexes doivent être implantées à moins de 25 mètres d'un bâtiment à usage principal d'habitation. Le nombre d'annexe autorisée est limité à une seule construction.
- Les annexes ne constituant pas de bâtiment (tels que les terrasses, les piscines non couvertes ou piscines dont la couverture fixe ou mobile a une hauteur au-dessus du sol naturel inférieure à 1.80 mètres) sont autorisés dans la limite supplémentaire de 100 m² (tous aménagements compris).
- Les annexes doivent être implantées en tout ou partie à moins de 25 mètres d'un bâtiment d'habitation existant. Une distance différente pourra être autorisée ou imposées pour des raisons topographiques, de sécurité ou d'accès.

Une distance différente pourra être autorisée ou imposées pour des raisons topographiques, de sécurité ou d'accès.

3/ Autres Occupations et utilisations :

- Les constructions et installations d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs et les équipements publics d'infrastructures liés à une activité de sports (chemin de randonnée) à condition de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, nécessités par l'aménagement d'infrastructures routières
- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures non démontables ne sont autorisées que sous réserve d'assurer le passage et les manœuvres des engins mécaniques nécessaires à l'entretien des ruisseaux et de permettre leur recalibrage éventuel dans une zone de 5 m.

Section II : Conditions de l'occupation du sol.

ARTICLE A 3 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 – 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'installation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures

ménagères.

2 – Le projet peut être également 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.

ARTICLE A 4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

2 – RESEAUX D'ASSAINISSEMENT :

Eaux usées :

En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, un dispositif d'assainissement individuel sera installé, conformément à la réglementation en vigueur, et après avis du gestionnaire du réseau ; les installations devront être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau dès lors que celui – ci aura été réalisé.

Une fois la réalisation du raccordement effectuée, les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir ou de créer des nuisances ultérieures.

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité. L'autorisation fixe suivant la nature du réseau emprunté ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter les eaux usées pour être retenues.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales, par infiltration. Ils devront assurer leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui – ci.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans le cas d'une incapacité du sol à infiltrer les eaux pluviales, et dès lors que le réseau existe, une possibilité d'évacuation des eaux pluviales pourra être dirigée vers ce réseau, sous réserve de l'autorisation de la mairie.

3 – RESEaux DIVERS

Tous les réseaux divers de distribution seront enterrés sauf impossibilité technique dûment démontrée.

ARTICLE A 5 : LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour être constructible, un terrain doit disposer, en dehors de l'emprise de toute construction, de la superficie nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome répondant aux conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

ARTICLE A 6 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - En bordure des voies ouvertes à la circulation, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de **5 mètres** par rapport à la limite de fait séparant le terrain de la voie.

2 - Si des bâtiments existent, leur extension située dans la bande de recul peut être autorisée, en alignement du bâti.

3 - Les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à l'alignement.

Un recul de dimension supérieure peut toutefois être imposé, s'il contribue à une meilleure insertion paysagère ou une meilleure architecture, permet de sauvegarder des arbres, apparaît nécessaire pour des raisons de sécurité, notamment à l'angle de deux voies, pour des conditions techniques ou pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation.

ARTICLE A 7 : L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché

doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**.

Une implantation différente est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les ouvertures ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces ouvertures, seraient vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

Cependant, une implantation différente de celle résultant de l'application des alinéas précédents peut être acceptée pour des raisons techniques.

ARTICLE A 9 : L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE A 10 : LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction ne peut excéder :

- Pour les constructions d'habitation : La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle – ci par rapport à tous points de niveau naturel de sol ne peut excéder 11 mètres. ;
- Pour les constructions et installations liées à l'activité agricole : La hauteur maximale des constructions mesurée en tous points de celle – ci par rapport à tous points de niveau naturel de sol ne peut excéder 11 mètres.

Une hauteur supérieure à celle résultant de l'application du paragraphe ci – dessus pourra être admise :

- pour toutes les constructions, si la hauteur est justifiée par des considérations techniques, architecturales et urbanistiques
- pour l'aménagement, la restauration, et l'extension mesurée des constructions existantes au jour de l'approbation du PLU

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment à usage d'habitation existant, non lié ou nécessaire à l'activité agricole, aux services publics ou qui ne serait pas d'intérêt collectif, la hauteur de la construction initiale prise au niveau de la sablière (partie supérieure des murs porteurs, sur laquelle repose la charpente) détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Dans le cas de la construction d'une annexe à un bâtiment à usage d'habitation existant, non lié ou nécessaire à l'activité agricole aux services publics ou qui ne serait pas d'intérêt collectif, la hauteur ne peut dépasser 3.5 mètres au niveau de la sablière et doit comprendre un seul niveau.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou 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.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent, dans la mesure du possible, faire appel aux techniques anciennes ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble. A toutes fins utiles, une Charte Architecturale et Paysagère des Pyrénées Béarnaises peut être utilement consultée en Mairie.

Dans l'ensemble de la zone A :

1 – Les toitures

Pour les constructions principales, les toitures devront avoir une pente moyenne minimale :

- de 80 % pour les habitations,
- de 45 % pour les annexes dont l'emprise au sol est supérieure ou égale à 20 m².

Les teintes des matériaux seront le noir et le brun foncé teinté dans la masse. L'uniformité des teintes pour les couvertures des constructions principales et des annexes sera demandée.

Les matériaux translucides seront autorisés pour les vérandas.

Les installations visant à utiliser les énergies renouvelables devront être considérées comme un élément de la composition architecturale, ce qui favorisera ainsi une meilleure intégration dans l'environnement.

Pour les constructions liées à l'exploitation et l'activité agricole, les pentes moyennes minimales des toitures des constructions seront de 25 %. Les teintes des matériaux seront le noir ou le Gris graphite.

Un aspect différent des constructions est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif, si cela est rendu nécessaire par des raisons architecturales.

2 – Les menuiseries

Elles seront peintes dans les teintes traditionnelles.

Dans le cas d'une réfection de menuiseries, la partition des vitrages sera en accord avec la période de construction du bâti.

3 – Les façades

Les murs des constructions principales auront un aspect talochés. Leur coloration correspondra aux teintes traditionnelles.

Pour les façades arrières des bâtiments principaux et les constructions annexes, les murs en pierre apparentes (ou « à pierre vue ») et les bardages bois sont autorisés.

Pour les constructions liées à l'exploitation des sols et à l'activité forestière, leur coloration sera dans les teintes traditionnelles. Les bardages de couleur sombre et mate sont autorisés.

4 – Les clôtures

- à l'alignement : seront autorisées, les clôtures composées d'un muret de

soubassement, ou muret traditionnel en galets, d'une hauteur **maximale de 1.30 m**. Il pourra être surélevé par un grillage ou de tout au dispositif à claire voie, montant la totalité de la clôture à **1, 80 m**.

- en limites séparatives : seront autorisées, les clôtures composées d'un muret de soubassement, surélevé d'un grillage, ou grillage simple, ou muret traditionnel en galet, jusqu'à **1, 80 m**.

Les clôtures pourront être doublées par une haie vive **jusqu'à 2 mètres**. Cependant, elle sera principalement composée d'essences locales, dont la liste se trouve en annexe.

5 - Eléments d'ornementation d'intérêt patrimonial : Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural doivent être conservés et remplacés à l'identique.

D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement, la rénovation des constructions existantes et les équipements collectifs.

Toutefois, dans le cas où la mise en œuvre des dispositions générales relatives à l'aspect des constructions risquerait de rompre l'harmonie avec le bâtiment principal existant, l'aspect des constructions réalisées en extension et/ou annexes : leurs caractéristiques formelles, leurs matériaux et leurs couleurs peuvent être identiques à celles de la construction d'origine ou inspirées de son caractère.

ARTICLE A 12 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En application de l'article **L. 123 – 1 – 2 du code de l'Urbanisme**, le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat

ARTICLE A 13 : LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants, qui contribuent largement à donner à la zone son caractère rural, doivent être préservés.

Section III : Possibilités maximales d'occupation des sols.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

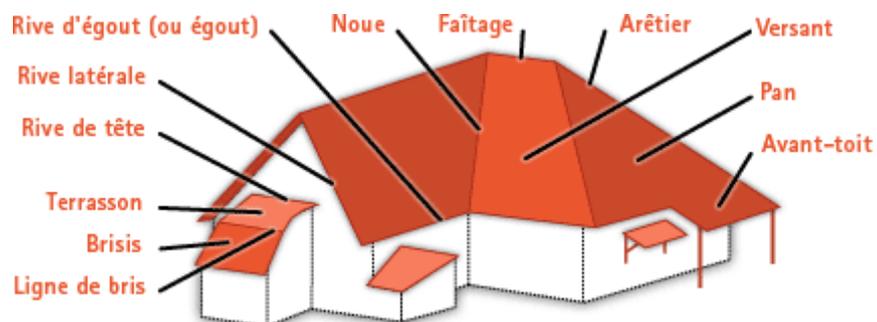
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

Annexes

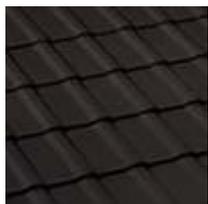
Insérées à titre de conseil

Couverture

1. Définitions



2. Coloris recommandés (références minimales)

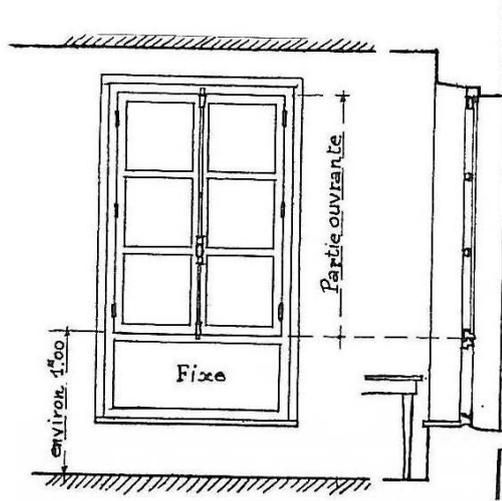
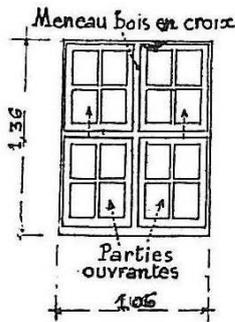
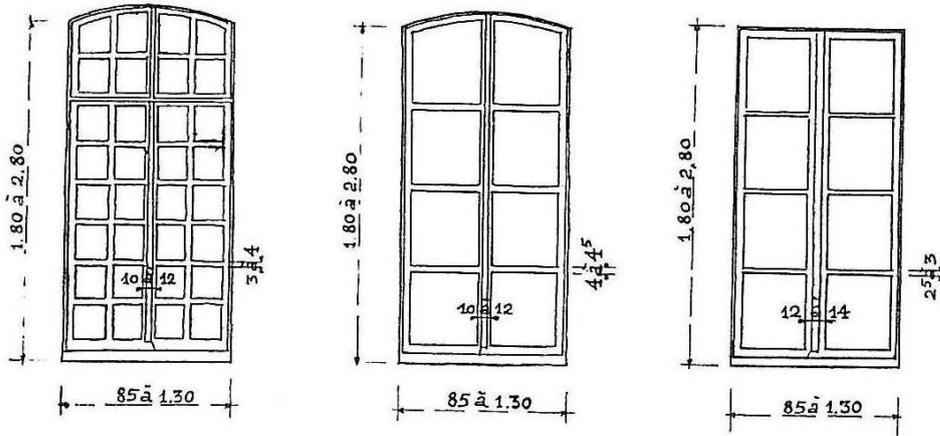


Noir

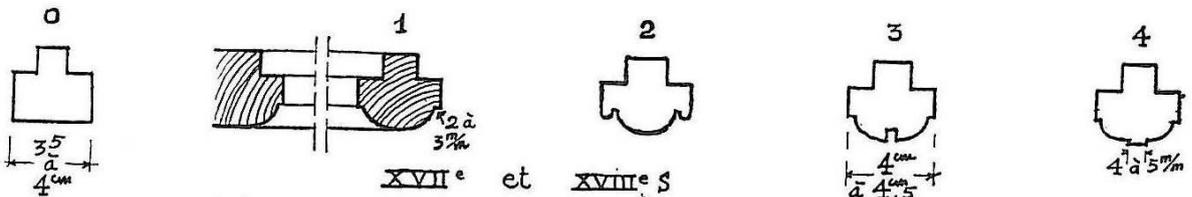


Brun foncé

Exemple de partition de vitrages

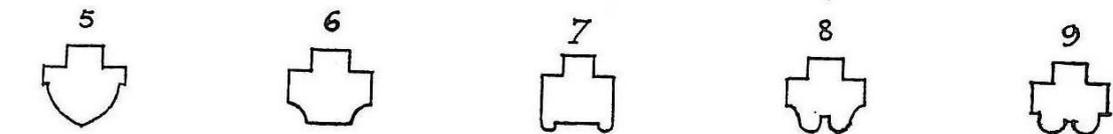


TYPES DE MENUISERIE ET DE PETITS BOIS EXTRAIT DE "DOYON HUBRECHT"



Les profils anciens ont 4 à 4,5 cm de large, sauf s'il détermine des carreaux très petits.

Le "tarabiscot"



Fin XVIII^e
début XIX^e

Début XIX^e

Milieu XIX^e

Nuancier végétal

La liste suivante n'est pas exhaustive ; elle présente seulement les essences les plus courantes dans les paysages béarnais, ainsi que les variétés susceptibles de s'harmoniser avec les essences locales.

Arbres

Arbres à grand développement
Erable (champêtre, sycomore, plane)
Châtaignier
Chêne
Frêne (commun, à fleurs)
Hêtre
Tilleul (à grandes feuilles, à petites feuilles)
Marronnier
Arbres à moyen développement
Noyer
Pommier
Poirier
Cerisier
Prunier
Robinier
Merisier
Figuier
Bouleau
Laurier sauce
Néflier

Arbustes

Aubépine
Buis
Chèvrefeuille (japonica)
Arbre aux papillons
Cornouiller sanguin
Eglantier
Erable champêtre
Framboisier
Genet
Groseille
Houx
Noisetier
Prunellier
Sureau
Troène
Néflier
Arbre aux faisans
Symphorine
Saule osier
Bourdaie

Essences fleuries ponctuellement incorporées dans les haies.
Seringat
Lilas
Rosier rugueux
Hibiscus
Millepertuis
Corète du Japon
Bruyère arbustive
Abélia
Vitex agnus
Deutzia
Coronille
Oranger du Mexique
Cornouiller stolonifera
Hortensia
Camellia
Rhododendron

