

# Commune de PARDIES-PIETAT



## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### 3- REGLEMENT

---

Approbation du PLU : 20 décembre 2012

Modification simplifiée : 6 juin 2019

---



Agence Publique de Gestion Locale  
Service d'Urbanisme Intercommunal  
Maison des Communes – rue Auguste Renoir -B.P.609-64006 PAU CEDEX  
Téléphone 05.59.90.18.28 -----Télécopie 05.59.84.59.47

## SOMMAIRE

<b>TITRE I :</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>2</b>
<b>TITRE II :</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....</b>	<b>7</b>
	<i>CHAPITRE I - ZONE UA .....</i>	<i>8</i>
	<i>CHAPITRE II - ZONE UB .....</i>	<i>12</i>
	<i>CHAPITRE III - ZONE 1AU .....</i>	<i>16</i>
	<i>CHAPITRE V- ZONE A .....</i>	<i>20</i>
	<i>CHAPITRE VI - ZONE N .....</i>	<i>22</i>

**TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

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

## **ARTICLE II - PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL**

- 1. Indépendamment des dispositions du présent PLU, les dispositions suivantes du règlement national d'urbanisme contenues dans le code de l'urbanisme demeurent applicables sur le territoire communal :**

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

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

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

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

### **Article R. 111-15 du code de l'urbanisme portant sur la protection de l'environnement :**

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

### **Article R. 111-21 du code de l'urbanisme portant sur la protection des sites et des paysages :**

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

- 2. D'autres dispositions du code de l'urbanisme demeurent également applicables sur le territoire communal, parmi lesquelles :**

### **Article L. 111-2 du code de l'urbanisme portant sur l'accès à certaines voies :**

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

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

### **Article L. 111-3 du code de l'urbanisme portant sur la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre et à la restauration de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial :**

"La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment."

### **Article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme portant sur le stationnement :**

"Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat."

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions."

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation."

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Article R. 442-24 du code de l'urbanisme portant sur la caducité des règles d'urbanisme spécifique des lotissements :** Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur aura pour effet de rendre caduques les règles d'urbanisme spécifiques à des lotissements qui ont été approuvées antérieurement au 30 juin 1986, les colotis sont informés, au moment de l'enquête publique, que ces règles cesseront de s'appliquer en application de l'article L. 442-9 et de la possibilité qui leur est donnée par cet article de demander leur maintien en vigueur. Cette information est faite à l'initiative de l'autorité compétente en matière de permis d'aménager par voie d'affichage pendant deux mois à la mairie.

**3. En outre, les annexes du présent PLU contiennent des dispositions susceptibles d'être prises en compte dans l'instruction des autorisations d'urbanisme, et en particulier les suivantes :**

- Les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation des sols ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, ainsi que les périmètres des zones d'aménagement différé ;
- Les zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir.

4. Les permis de construire, d'aménager, de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent tenir lieu de l'autorisation prévue par une autre législation que celle d'urbanisme, dispenser ou être subordonné à un accord prévu par une autre législation. Peuvent notamment être pris en considération les Codes suivants :

- le code général des collectivités territoriales,
- le code rural et forestier,
- le code de la santé publique,
- le code de l'environnement,
- le code de la construction et de l'habitation,
- le code du patrimoine.

### **ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

1) Les différentes zones délimitées par les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme et pour lesquelles un règlement spécifique développé ci-après s'applique sont les suivantes :

**Les zones urbaines** sont des zones à caractère d'habitat, d'activités et de services. Il s'agit de secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

- la **zone UA** correspond au bourg dans sa partie la plus ancienne. Le **secteur UAi** correspond à la partie comprise dans les zones verte et orange du PPRI.
- la **zone UB** correspond aux extensions du bourg et au quartier des Barthes. La forme urbaine y est à dominante pavillonnaire. Le **secteur UBi** correspond à la partie comprise dans les zones verte et orange du PPRI.

**La zone à urbaniser** est dite **zone 1AU**. Elle correspond au secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouverts à l'urbanisation, urbanisation qui peut être immédiate (au fur et à mesure de l'équipement des terrains et à condition de ne pas obérer la réalisation des orientations d'aménagement).

**La zone agricole** est dite **zone A**. Elle a vocation à accueillir les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le **secteur Ai** correspond à la partie comprise dans les zones jaune et orange du PPRI.

**La zone naturelle** est dite **zone N**. Elle comprend les secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment au point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces dits naturels. Différents secteurs sont compris dans la zone N : Le **secteur Nh** correspond aux groupes d'habitations et à l'ancien zoo dans le quartier de Piétat, le **secteur Np** correspond à l'habitat isolé en zone N et le **secteur Ni** correspond aux terrains appartenant aux zones rouge, orange et jaune du PPRI.

**Les emplacements réservés** au titre de l'article L. 123-11-d) du code de l'urbanisme sont également repérés sur le document graphique.

2) Le présent PLU fixe les emplacements réservés suivants, figurant au document graphique conformément aux dispositions de l'article R.123-11 (d) du Code de l'urbanisme et destinés à des voies et ouvrages publics.

NUMERO	DESTINATION	COLLECTIVITE OU ORGANISME PUBLIC BENEFICIAIRE
1	Extension du cimetière	Commune
2	Création d'un parc de stationnement	Commune
3	Aménagement d'un accès au secteur Maubec	Commune

#### **ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES**



## CHAPITRE I - ZONE UA

La zone UA correspond au bourg dans sa partie la plus ancienne. Elle est concernée par les zones verte et orange du PPRI du Gave, du Gest et du Luz. Les terrains identifiés comme inondables sont classés dans le secteur UA<sub>i</sub>.

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont pas admises dans la zone UA :

- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
  - les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - les affouillements et exhaussements de sols 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 ;
- Le stationnement isolé d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
- Les entrepôts.

De plus, **dans le secteur UA<sub>i</sub>**, sont interdites les occupations et utilisations du sol précisées dans le règlement du PPRI.

### **ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- les constructions et installations industrielles et artisanales à condition de ne pas causer de nuisances incompatibles avec l'habitat ;
- les constructions et installations agricoles à condition d'être liés à une exploitation déjà présente dans la zone, de ne pas causer de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat et de ne pas permettre d'augmenter la capacité d'accueil des bâtiments d'élevage.

Les constructions et installations admises doivent être implantées à au moins 6 mètres des cours d'eau depuis le haut du talus de la berge.

**Dans le secteur UA<sub>i</sub>**, les occupations et utilisations du sol citées sont autorisées à conditions d'être conformes aux prescriptions du règlement du PPRI.

### **ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIE**

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

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

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

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

**Dans le secteur UA<sub>i</sub>**, les voies et accès doivent être conformes au règlement du PPRI.

## **ARTICLE UA4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **Eau potable**

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

### **Eaux usées**

Les eaux usées domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Le raccordement des autres eaux usées (industrie, artisanat, commerce,...) est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau public.

### **Eaux pluviales**

A l'aval du projet, le débit et la qualité des eaux devront être identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Pour ce faire, le pétitionnaire réalisera à sa charge des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Ils doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel.

### **Autres réseaux**

Pour toute nouvelle construction ou installation, les branchements doivent être enterrés jusqu'aux lignes de distribution publique.

Dans le cas de constructions implantées à l'alignement, les branchements doivent être enterrés ou dissimulés en façade.

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

Sans objet.

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

Les constructions principales doivent avoir un côté d'une longueur d'au moins 5 mètres implanté à l'alignement ou à la limite de fait séparant le terrain d'au moins une voie ou emprise publique, existante ou à créer, de toute la hauteur de la façade.

Une clôture sous forme de mur maçonné d'une hauteur comprise entre de 1,20 et 2 mètres doit être réalisée à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques en continuité du bâti aligné. Ces murs ne peuvent être surmontés d'un grillage, d'une haie ou autres tessons de bouteilles.

Une implantation différente de celle prévue au premier alinéa pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement qui peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent dans l'alignement des façades de la rue,
- la réalisation d'un « parking du midi ».

Les annexes, les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantés à la limite de la voie sans contrainte spécifique ou en retrait.

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

**Dans le secteur UAi**, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être conforme au règlement du PPRI.

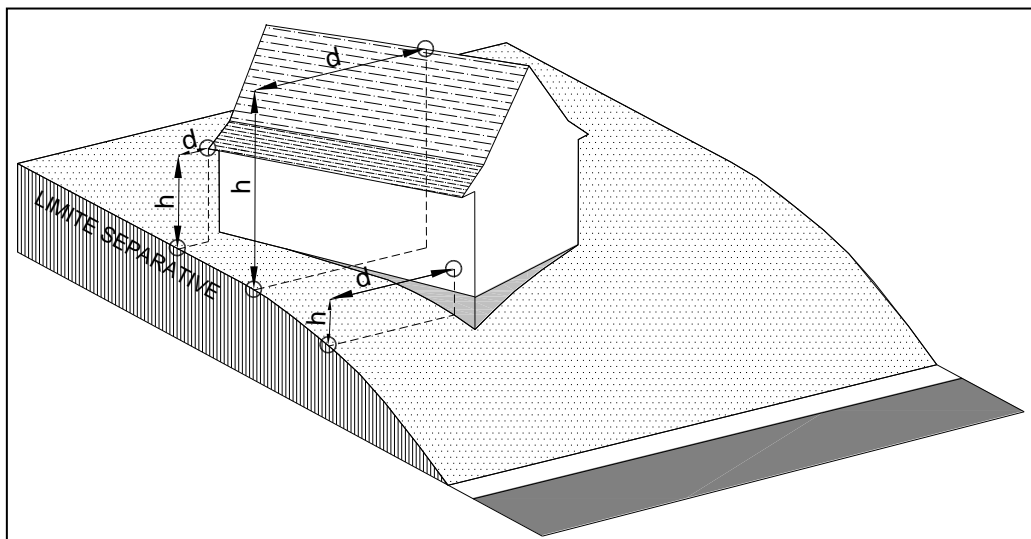
## **ARTICLE UA7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions ou installations qui ne sont pas implantées en limite séparative doivent être en retrait d'au moins 3 mètres. Un retrait moindre pourra être autorisé pour :

- les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher,

- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m,
- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la limite séparative, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

Au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter de la limite avec la voie, la distance comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative devra au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de trois mètres (la longueur de d doit être supérieure ou égale à 3 mètres).



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

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

Dans les secteurs UA<sub>i</sub>, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit être conforme au règlement du PPRI.

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

Dans le secteur UA<sub>i</sub>, l'emprise au sol des constructions doit être conforme au règlement du PPRI.

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

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faîtage et le sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 6 mètres.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

#### **ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR**

##### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent être réalisées en ardoise ou matériau d'aspect similaire, à dominante noire, grise ou brune.

Dans le cas de la réfection partielle ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement. Dans le cas d'une réfection totale, le

premier alinéa s'applique pour la nouvelle toiture.

La pente des toitures doit être de 80 % minimum. Toutefois, les bas de pente et les parties secondaires des bâtiments peuvent présenter une pente de toiture minimale de 50 %.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (abris de jardin) et pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les ouvertures en toiture de type châssis ouvrant ou fixe seront intégrées dans la pente du toit et sans débordement, ou en lucarnes, afin de respecter l'habitat béarnais traditionnel.

Les panneaux solaires en toiture ne seront pas installés en saillie mais intégrés à la pente du toit, un léger débord étant autorisé s'il est dans la pente du toit.

### **Façades**

Les murs des constructions doivent être maçonnés et couverts d'enduit ou de crépi.

### **Ouvertures**

Lorsque les ouvertures sont visibles depuis l'espace public, elles doivent être plus hautes que larges, hormis dans le cas de vitrines commerciales, de portes de garage ou de porches. Un aspect des constructions différent est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Clôtures**

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la clôture doit être constituée d'un mur maçonné. La partie maçonnée ne peut être inférieure à 1,20 mètre.

La hauteur totale des clôtures maçonnées ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'équipements d'intérêt collectif ou de constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

**Dans le secteur UAi**, la clôture doit être conforme au règlement du PPRI.

### **ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, en raison des besoins en aires de stationnement, il est de nature à rendre difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ou de présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques.

En particulier, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisés ou non).

**Dans le secteur UAi**, le stationnement des véhicules doit être conforme au règlement du PPRI.

### **ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

**Dans le secteur UAi**, les espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations doivent être conformes au règlement du PPRI.

### **ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet.

## CHAPITRE II - ZONE UB

La zone UB délimite le cadre bâti à dominante pavillonnaire en extension du village et dans le quartier des Barthes. Elle est concernée par la zone verte et orange du PPRI du Gave, du Luz et du Gest. Les terrains identifiés comme inondables sont classés dans le **secteur UBi**.

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

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans la zone UB :

- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
  - les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
  - les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - les affouillements et exhaussements de sols 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 ;
- Les entrepôts.

De plus, **dans le secteur UBi**, sont interdites les occupations et utilisations du sol précisées dans le règlement du PPRI.

### **ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les installations et bâtiments à destination d'activités industrielles et artisanales, les entrepôts et les équipements collectifs sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat ou que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les dépôts de véhicules sont autorisés à condition d'être liés à une activité présente sur la zone à la date d'approbation du PLU.

Les constructions et installations agricoles sont autorisées à condition d'être nécessaires et liés à une activité présente sur la zone à la date d'approbation du PLU, de ne pas être incompatible avec la proximité de l'habitat et de ne pas permettre d'augmenter la capacité d'accueil des bâtiments d'élevage.

Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les constructions et installations admises doivent être implantées à au moins 6 mètres des cours d'eau depuis le haut du talus de la berge.

**Dans le secteur UBi**, les occupations et utilisations du sol citées sont autorisées à condition d'être conformes avec les prescriptions du règlement du PPRI.

### **ARTICLE UB3 : ACCES ET VOIRIE**

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

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

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

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

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le

cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

**Dans le secteur UBi**, les voies et accès doivent être conformes aux prescriptions du règlement du PPRI.

#### **ARTICLE UB4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS.**

##### **Eau potable**

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

##### **Eaux usées**

Les eaux usées domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Le raccordement des autres eaux usées (industrie, artisanat, commerce,...) est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau public.

##### **Eaux pluviales**

A l'aval du projet, le débit et la qualité des eaux devront être identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Pour ce faire, le pétitionnaire réalisera à sa charge des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. Ils doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

##### **Autres réseaux**

Pour toute nouvelle construction ou installation, les branchements doivent être enterrés jusqu'aux lignes de distribution publique.

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

Sans objet.

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

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de la voie.

Une implantation différente de celle prévue à l'alinéa précédent pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé ;
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des considérations techniques le justifient ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.

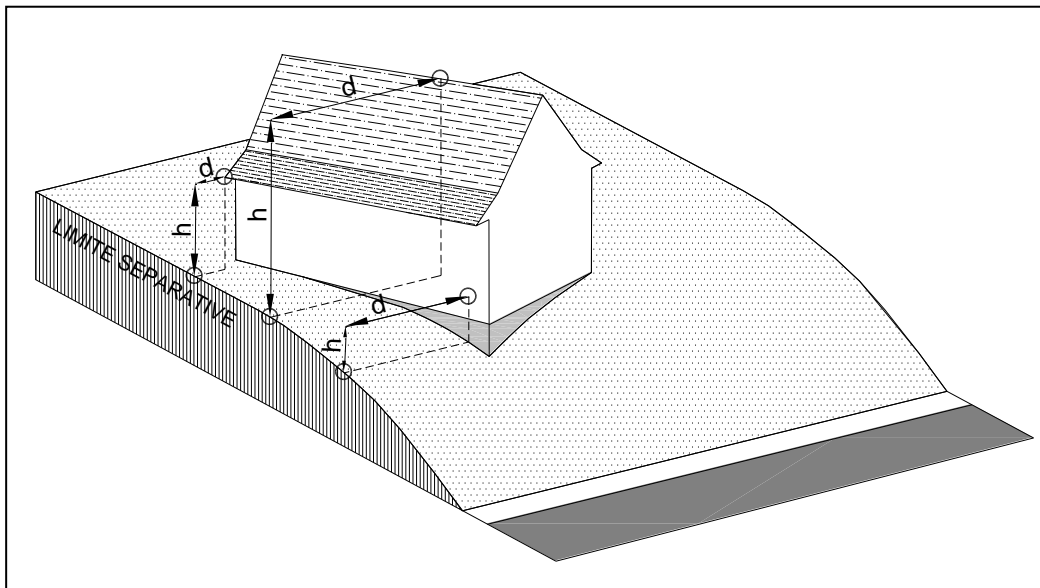
Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété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

De plus, **dans le secteur UBi**, l'implantation des constructions par rapport au voies et emprises publiques doit être conforme au règlement du PPRI.

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

Les constructions peuvent avoir un côté implanté sur une limite séparative latérale ou être en retrait d'au moins 3 mètres.

En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative ( $d$ ) devra au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $h$ ) diminuée de trois mètres (la longueur de  $d$  doit être supérieure ou égale à 3 mètres).



Un dépassement maximal de un mètre est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative

Un retrait moindre pourra être autorisé pour :

- les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m ;
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

Dans le secteur **UBi**, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit être conforme au règlement du PPRI.

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

Dans le secteur **UBi**, l'emprise au sol des constructions doit être conforme au règlement du PPRI.

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

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faîtage et le sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 6 mètres de l'égout du toit.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement

des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

## **ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent être réalisées en ardoise ou matériau d'aspect similaire ou en tuile noire ou brune.

Dans le cas de la réfection partielle ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement. Dans le cas d'une réfection totale, le premier alinéa s'applique pour la nouvelle toiture.

La pente des toitures doit être de 80 % minimum. Toutefois, les bas de pente (correspondant aux coyaux traditionnels) et les parties secondaires des bâtiments peuvent présenter une pente de toiture minimale de 50 %. Un aspect différent est également autorisé en cas d'installation d'une toiture végétale.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (abris de jardin) et pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les panneaux solaires en toiture ne seront pas installés en saillie mais intégrés à la pente du toit, un léger débord étant autorisé s'il est dans la pente du toit.

### **Façades**

Les façades doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...).

### **Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage bois ou de clins en bois de teinte naturelle.

### **Clôtures**

La hauteur totale de la clôture ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'équipements d'intérêt collectif ou de constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

**Dans le secteur UBi**, la clôture doit être conforme au règlement du PPRI.

## **ARTICLE UB12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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.

Il est exigé deux emplacements pour chaque logement. La 2ème place pourra être située à l'extérieur du portail d'accès si l'implantation de celui-ci, en retrait de l'emprise routière, le permet et si l'entrée et la sortie de l'aménagement prévu n'occasionnent pas de gêne pour la circulation.

Il peut être dérogé à l'alinéa précédent dans les cas suivants :

- lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; il ne peut dans ce cas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement ;
- les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

**Dans le secteur UBi**, le stationnement des véhicules doit être conforme au règlement du PPRI.

## **ARTICLE UB13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

**Dans le secteur UBi**, les espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations doivent être conformes au règlement du PPRI.

## **ARTICLE UB14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



### CHAPITRE III - ZONE 1AU

La zone 1AU délimite des terrains insuffisamment équipés et affectés à l'urbanisation future organisée. Les autorisations d'occupations du sol seront délivrées au fur et à mesure de son équipement en réseaux publics et à condition de ne pas empêcher ou rendre plus onéreuse la réalisation des orientations d'aménagement. Elle est située dans le secteur Maubec, au nord-est du village et intègre le périmètre de la zone d'aménagement différé (ZAD) du même nom instituée en 2000 et ses abords.

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

#### **ARTICLES 1AU1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les habitations légères de loisirs ;
- Les constructions et installations liées à l'activité agricole ;
- Les constructions et installations liées aux activités industrielles ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
  - les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
  - les affouillements et exhaussements de sols 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 ;
- L'installation isolée de caravanes ou de résidences mobiles, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

#### **ARTICLE 1AU2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans l'ensemble de la zone les occupations ou utilisations du sol non visées à l'article 1AU1 sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque secteur permettant la desserte des constructions qui y sont admises et à condition de ne pas rendre impossible ou plus onéreuse la réalisation des orientations d'aménagement.

Toutefois, parmi ces occupations ou utilisations du sol, les suivantes ne sont autorisées qu'aux conditions supplémentaires indiquées ci-après :

- Les installations et bâtiments d'activités et les équipements collectifs sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat ou que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes ;
- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.

Les constructions et installations admises doivent être implantées à au moins 6 mètres des cours d'eau depuis le haut du talus de la berge.

#### **ARTICLE 1AU3 : ACCES ET VOIRIE :**

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

En particulier, les caractéristiques des voies en impasse ouvertes au public doivent permettre aux véhicules de faire aisément un demi-tour. Les voies en impasse ne peuvent dépasser une longueur de 80 m, mesurée à l'axe de la voie.

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

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

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

#### **ARTICLE 1AU4 : DESSERTÉ PAR LES RESEAUX PUBLICS**

##### **Eau potable**

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

##### **Eaux usées**

Les eaux usées domestiques doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Le raccordement des autres eaux usées (industrie, artisanat, commerce,...) est soumis à autorisation du gestionnaire du réseau public.

##### **Eaux pluviales**

A l'aval du projet, le débit et la qualité des eaux devront être identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Pour ce faire, le pétitionnaire réalisera à sa charge des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. Ils doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

##### **Autres réseaux**

Pour toute nouvelle construction ou installation, les branchements doivent être enterrés jusqu'aux lignes de distribution publique.

#### **ARTICLE 1AU5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

#### **ARTICLE 1AU6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de la voie.

Une implantation différente de celle prévue à l'alinéa précédent pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- L'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé ;
- Les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des considérations techniques le justifient.
- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.

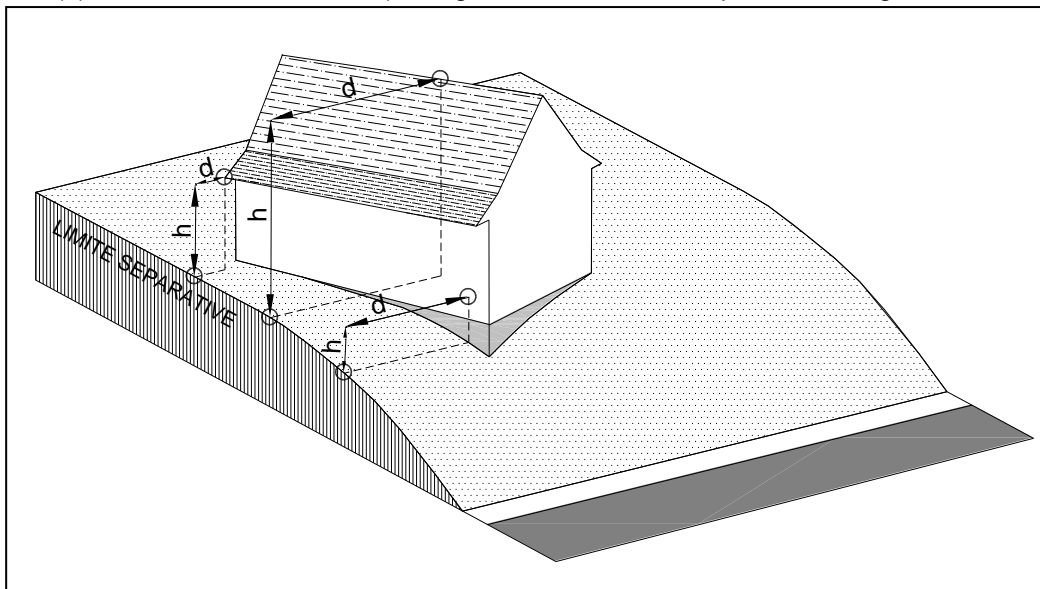
Ces dispositions sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété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

jouissance.

### **ARTICLE 1AU7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent avoir un côté implanté sur une limite séparative latérale ou être en retrait d'au moins 3 mètres.

En cas d'implantation en retrait, la distance comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative ( $d$ ) devra au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $h$ ) diminuée de trois mètres (la longueur de  $d$  doit être supérieure ou égale à 3 mètres).



Un dépassement maximal de un mètre est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente son pignon face à la limite séparative

Un retrait moindre pourra être autorisé pour :

- les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m ;
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

### **ARTICLE 1AU8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AU9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faîtiage et le sol naturel avant les éventuels affouillements-exhaussements nécessaire à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder 6 mètres.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

## **ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent être réalisées en ardoise ou matériau d'aspect similaire ou en tuile noire ou brune. Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

La pente des toitures doit être de 80 % minimum. Toutefois, les bas de pente (correspondant aux coyaux traditionnels) et les parties secondaires des bâtiments peuvent présenter une pente de toiture minimale de 50 %. Un aspect différent pourra être autorisé pour la réalisation d'une toiture végétale.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents est autorisé pour les vérandas, les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (abris de jardin) et pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les panneaux solaires en toiture ne seront pas installés en saillie mais intégrés à la pente du toit, un léger débord étant autorisé s'il est dans la pente du toit.

### **Façades**

Les façades doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...).

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, devront être repris le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

### **Bâtiments annexes**

Les bâtiments annexes de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher seront traités de la même façon que les constructions principales ou à base de bardage bois ou de clins en bois de teinte naturelle

### **Clôtures**

La hauteur totale des clôtures maçonnées ne peut dépasser 2 mètres. Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'équipements d'intérêt collectif ou de constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

## **ARTICLE 1AU12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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.

Il est exigé deux emplacements pour chaque logement. La 2ème place pourra être située à l'extérieur du portail d'accès si l'implantation de celui-ci, en retrait de l'emprise routière, le permet et si l'entrée et la sortie de l'aménagement prévu n'occasionnent pas de gêne pour la circulation.

Il peut être dérogé à l'alinéa précédent lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ; il ne peut dans ce cas être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Les équipements collectifs recevant du public doivent comprendre une aire de stationnement pour les deux roues (motorisées ou non).

## **ARTICLE 1AU13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

## CHAPITRE V- ZONE A

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. **Le secteur Ai** correspond aux terrains inondables classés dans les zones jaune et orange du PPRI du Gave, du Luz et du Gest.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A 2 et des suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux activités pastorales et forestières ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ;

### **ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs annexes sont autorisées à condition qu'elles soient implantées en tout ou partie à moins de 50 mètres d'un bâtiment existant, sauf si la configuration des lieux ne le permet pas ou pour des raisons techniques (risques naturel, assainissement).

Les constructions et installations admises doivent être implantées à au moins 6 mètres des cours d'eau depuis le haut du talus de la berge.

**Dans le secteurs Ai** sont autorisées les occupations et utilisations du sol précédentes à condition qu'elles soient conformes au règlement du PPRI.

### **ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE**

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

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

De plus, **dans le secteur Ai**, les accès et voiries doivent être conformes au règlement du PPRI.

### **ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **Eau potable**

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

#### **Eaux usées**

Le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

A l'aval du projet, le débit et la qualité des eaux devront être identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Pour ce faire, le pétitionnaire réalisera à sa charge des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. Ils doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

## **ARTICLE A5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

Les constructions et installations doivent s'implanter comme suit:

- en retrait d'au moins 10 mètres de la limite des voies départementales ;
- en retrait d'au moins 5 mètres de la limite des autres voies, y compris les chemins ruraux.

Une implantation différente de celle résultant de l'alinéa précédent est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

De plus, **dans le secteur Ai**, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être conforme au règlement du PPRI.

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

Les constructions et installations sont implantées en limite séparative ou en retrait.

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

**Dans le secteur Ai**, l'implantation des constructions et installations les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit être conforme au règlement du PPRI.

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

**Dans le secteur Ai**, l'emprise au sol des constructions doit être conforme au règlement du PPRI.

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

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faîtage et le sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

## **ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR.**

### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent être de couleur noire ou brune.

La pente du toit des logements des agriculteurs doit être de 80% minimum.

**Dans le secteur Ai**, les clôtures doivent être conformes au règlement du PPRI.

## **ARTICLE A12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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.

De plus, **dans le secteur Ai**, le stationnement des véhicules doit être conforme au règlement du PPRI.

## **ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

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

De plus, **dans le secteur Ai**, ces aménagements paysagers doivent être conformes au règlement du PPRI.

## **ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet.

## CHAPITRE VI - ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels à protéger en raison, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux. Elle comprend différents secteurs :

- **secteur Nh** : les constructions sont autorisées dans les hameaux existants ;
- **secteur Np** : constructions isolées dans les coteaux ;
- **secteur Ni** : terrains inondables identifiés par le PPRI du Gave, du Luz et du Gest.

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

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article N2.

### **ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisés si le niveau des équipements le permet et à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites :

- les constructions et installations nécessaires aux activités pastorales et forestières ;
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

Les constructions et installations admises doivent être implantées à au moins 6 mètres des cours d'eau depuis le haut du talus de la berge.

De plus, **dans le secteur Ni**, les occupations et utilisations du sol précédentes sont autorisées à condition d'être conformes avec le règlement du PPRI.

Dans le **secteur Nh** sont également autorisées les nouvelles constructions et leurs annexes pour l'habitat, le commerce ou l'artisanat à condition de ne pas porter atteinte au site.

### **ARTICLE N3 : ACCES ET VOIRIE**

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

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

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

**Dans le secteur Ni**, les accès et voiries doivent être conformes au règlement du PPRI.

### **ARTICLE N 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS.**

#### **Eau potable**

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

#### **Eaux usées**

En l'absence de réseau public d'assainissement collectif, le dispositif d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur.

#### **Eaux pluviales**

A l'aval du projet, le débit et la qualité des eaux devront être identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Pour ce faire, le pétitionnaire réalisera à sa charge des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette du projet. Ils doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces

imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel.

Ces dispositifs (tranchées drainantes, puits d'infiltration, réservoirs, noues, bassins de rétention, chaussées poreuses...) doivent prévoir le cheminement de l'eau sur le terrain en cas de dysfonctionnement des ouvrages ou de débordement résultant d'événements pluvieux exceptionnels. Les excédents devront être orientés vers des secteurs de moindre vulnérabilité. Le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (concernant par exemple le dimensionnement des ouvrages de rétention ou d'infiltration) dès lors que les risques induits sur les personnes et les biens seraient excessifs.

#### **ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet.

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

En dehors du site inscrit à l'inventaire départemental où les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, les constructions et installations doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de la voie.

Une implantation différente de celle prévue à l'alinéa précédent pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

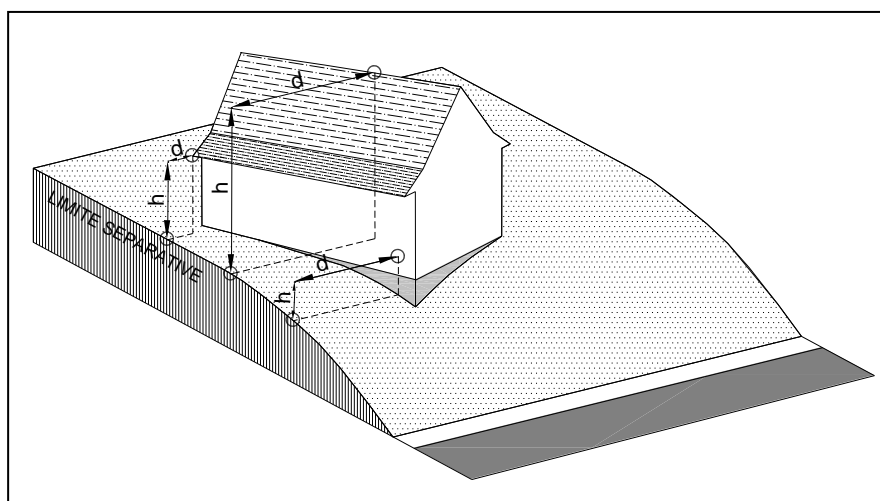
- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé ;
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si des considérations techniques le justifient ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m.

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

Les constructions sont implantées en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci est d'au moins 3 mètres.

La distance comptée horizontalement de tout point des constructions au point le plus proche de la limite séparative (d) devra au moins être égale à la différence d'altitude entre ces deux points (h) diminuée de trois mètres (la longueur de d est supérieure ou égale à 3 mètres).



Une implantation différente pourra être autorisée pour :

- les annexes de moins de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m ;



- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

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

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

**Dans le secteur Ni**, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit être conforme au règlement du PPRI.

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

**Dans le secteur Nh**, l'emprise au sol maximale des constructions, y compris les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, doit être de 50% du terrain d'assiette du projet.

**Dans le secteur Ni**, l'emprise au sol doit être conforme au règlement du PPRI.

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

La hauteur des constructions correspond à la distance mesurée verticalement entre le faîtage et le sol naturel avant les éventuels affouillements-exhaussements nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres pour les constructions principales et à 6 mètres pour les annexes.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, elle peut présenter une hauteur supérieure à celle résultant de l'alinéa précédent sans toutefois dépasser celle du bâtiment d'origine.

Une hauteur maximale différente de celle résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

De plus, **dans le secteur Ni**, la hauteur des constructions doit être conforme au règlement du PPRI.

#### **ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Dans le secteur Nh :**

##### **Toitures**

Les toitures des constructions doivent être réalisées en ardoise ou matériau d'aspect similaire ou en tuile noire ou brune. Dans le cas de la réfection ou de l'extension d'une construction existante, le matériau de couverture peut être identique ou d'un aspect équivalent à celui utilisé initialement.

La pente des toitures doit être de 80 % minimum. Toutefois, les bas de pente (correspondant aux coyaux traditionnels) et les parties secondaires des bâtiments peuvent présenter une pente de toiture minimale de 50 %. Un aspect différent pourra être autorisé pour l'installation d'une toiture végétale.

La couverture des annexes doit être d'une couleur similaire à celle de la construction principale.

Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents est autorisé pour les vérandas et pour les équipements d'intérêt collectif ou les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les panneaux solaires en toiture ne seront pas installés en saillie mais intégrés à la pente du toit, un léger débord étant autorisé s'il est dans la pente du toit.

##### **Façades**

Les façades des constructions principales doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois...).

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, devront être repris le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

#### **Bâtiments annexes**

Un aspect des constructions différent de celui résultant des deux alinéas précédents est autorisé pour les annexes.

La couverture des annexes doit néanmoins être d'une couleur similaire à celle de la construction principale.

**Dans le secteur Ni**, les clôtures doivent être conformes au règlement du PPRI.

#### **ARTICLE N12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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.

**Dans le secteur Ni**, le stationnement doit être conforme au règlement du PPRI.

#### **ARTICLE N13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS**

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

**Dans le secteur Ni**, ces aménagements paysagers doivent être conformes au règlement du PPRI.

#### **ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Sans objet.