

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LASSEUBE

## PIECE 4 : REGLEMENT

**MODIFICATION : 19 OCTOBRE 2016**

### **EAU & ENVIRONNEMENT**

#### **SITE DE PAU**

Hélioparc  
2 Avenue Pierre Angot  
64053 PAU CEDEX 9  
Tel. : +33 (0)5 59 84 23 50  
Fax : +33 (0)5 59 84 30 24

**COMMUNE DE LASSEUBE**



# SOMMAIRE

<b>TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE.....</b>	<b>1</b>
ZONE UA.....	3
ZONE UD.....	7
ZONE UI.....	11
ZONE 1AU.....	15
ZONE 2AU.....	20
ZONE A.....	21
ZONE N.....	25



---

**TITRE I**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**A CHAQUE ZONE**

---



## **ZONE UA**

Il est distingué :

- un secteur UAa correspondant au centre bourg,
- une trame correspondant aux zones inondables est reportée sur le document graphique.

### **ARTICLE UA-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts,
- les bâtiments agricoles sauf extension des bâtiments agricoles existants,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs, l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravane et les dépôts de véhicules,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacance classé en hébergement légers

Les constructions nouvelles sont interdites dans les secteurs concernés par le risque inondation reporté sur le document graphique.

De plus, pour les axes d'écoulement des cours d'eau, il convient de préserver une bande inconstructible de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut du talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

### **ARTICLE UA-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité, et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant :

- 1- les installations classées liées à l'activité urbaine,
- 2- les constructions destinées à l'artisanat,

Dans le secteur inondable repéré sur le document graphique, l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée si elle est limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, le premier niveau devra se situer au dessus des plus hautes eaux connues.

En bordure des cours d'eau les modes d'occupation ou d'utilisation des sols et notamment les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de respecter zone non aedificandi de 6 m sur chaque rive.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **ARTICLE UA-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

##### Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

##### Assainissement

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire

##### Eaux pluviales

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

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...), des mesures compensatoires de traitement des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par seconde et par hectare.

##### Autres réseaux

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade, à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension.

#### **ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UA-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les marges de reculement sont indiquées pour certaines voies et emprises publiques.

Dans le secteur UAa, les constructions sont implantées à l'alignement.

2. Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU.



**ARTICLE UA-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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 ( $L \geq H - 3$ ) à l'exception du secteur UAa où ce recul pourra être réduit à 2 mètres. Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et d'une manière générale, tous les éléments de constructions ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes, dans les lotissements par rapport aux limites séparatives entre deux lots, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. Définitions

- est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.
- le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où une cote de référence serait imposée à plus de 1 m au-dessus du sol naturel pour pallier les risques d'inondation.
- n'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.
- les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.

2. La hauteur d'une construction ne peut excéder 4 niveaux superposés.

**ARTICLE UA-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Les toitures sont en ardoise ou matériaux d'aspect et de couleur similaire et ont une pente minimum de 80%. D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes et les équipements collectifs.

Le faîtage de plus grande longueur sera perpendiculaire ou parallèle à la voie.

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

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

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine

3. L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres sauf considérations techniques dûment justifiées.

**ARTICLE UA-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE UA-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

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 implantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité.

**ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE UD**

Il est distingué une trame correspondant aux zones inondables est reportée sur le document graphique.

### **ARTICLE UD-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts,
- les bâtiments agricoles sauf extension des bâtiments agricoles existants,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs, l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravane et les dépôts de véhicules,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacance classé en hébergement légers

Les constructions nouvelles sont interdites dans les secteurs concernés par le risque inondation reporté sur le document graphique.

De plus, pour les axes d'écoulement des cours d'eau, il convient de préserver une bande inconstructible de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut du talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

### **ARTICLE UD-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité, et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant :

1. les installations classées liées à l'activité urbaine,
2. les constructions destinées à l'artisanat,

Dans le secteur inondable repéré sur le document graphique, l'extension mesurée des constructions existantes est autorisée si elle est limitée à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, le premier niveau devra se situer au dessus des plus hautes eaux connues

En bordure des cours d'eau les modes d'occupation ou d'utilisation des sols et notamment les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de respecter zone non aedificandi de 6 m sur chaque rive.

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

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et pour la collecte des ordures ménagères, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### **ARTICLE UD-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisation du sol.

##### Eau potable

Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable.

##### Assainissement

En l'absence de réseau public d'assainissement, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires. Il devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et directement raccordé au réseau quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire

##### Eaux pluviales

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

Pour tout projet de lotissement, de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, etc...), des mesures compensatoires de traitement des eaux pluviales doivent être prévues et dimensionnées de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. La période de retour prise en compte est de 20 ans. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par seconde et par hectare.

##### Autres réseaux

Sauf en cas d'impossibilité technique, les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade, à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension.

#### **ARTICLE UD-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

#### **ARTICLE UD-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3 mètres des voies et emprises publiques existantes ou à créer excepté pour les extensions de bâtiment existant qui pourront s'implanter avec le même retrait que le bâtiment existant.

#### **ARTICLE UD-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. 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 ( $L \geq H - 3$ ).

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite

2. Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

**ARTICLE UD-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UD-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

1. Définitions

- est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous toiture supérieure à 1,80 m. Cette hauteur sous toiture est calculée à partir de la face interne de la toiture.
  - le niveau dont le plancher bas est situé à plus de 1 m au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est compté comme deuxième niveau. Cette disposition n'est pas applicable dans le cas où une cote de référence serait imposée à plus de 1 m au-dessus du sol naturel pour pallier les risques d'inondation.
  - n'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux, l'accès au parking entièrement souterrain lorsqu'il est situé au même niveau que le parking.
  - les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble ne sont pas non plus prises en compte dans le calcul du nombre de niveaux.
2. La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés plus combles aménageables.

**ARTICLE UD-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. 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. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
3. Toutefois une architecture contemporaine peut être autorisée à condition de garantir une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants.

4. Les constructions nouvelles sont conçues préférentiellement à partir de volumes simples sur plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle du Béarn
5. L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.
6. Le bâti devra s'intégrer dans la pente. Les enrochements devront être limités et leur réalisation si elle devient nécessaire, doit être assortie d'une végétalisation. Le terrain naturel devra être restitué après travaux.
7. L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect. La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres sauf considérations techniques dûment justifiées.

**ARTICLE UD-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE UD-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il peut être exigé la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs.

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 implantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité.

**ARTICLE UD-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE UI**

Il est distingué une trame correspondant aux zones inondables est reportée sur le document graphique.

### **ARTICLE UI-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- les constructions à destination d'habitation excepté celles visées à l'article UI-2,
- les hébergements hôteliers ou assimilables,
- les bâtiments agricoles,
- les terrains de camping ou de caravanage, les aires naturelles de camping, parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les parcs d'attaction ouverts au publics,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

Les constructions nouvelles sont interdites dans les secteurs concernés par le risque inondation reporté sur le document graphique.

De plus, pour les axes d'écoulement des cours d'eau, il convient de préserver une bande inconstructible de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut du talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

### **ARTICLE UI-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à destination d'habitation ne sont autorisées que si elles sont strictement destinées au logement de personnes dont la présence est indispensable au bon fonctionnement des activités existantes ou autorisées et doivent être intégrées au bâtiment principal.

Les installations classées ne sont admises que si elles sont compatibles avec la sécurité, la salubrité et la commodité du voisinage.

En bordure des cours d'eau les modes d'occupation ou d'utilisation des sols et notamment les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de respecter zone non aedificandi de 6 m sur chaque rive.

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

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

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 l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de travée et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

#### **ARTICLE UI-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Eau potable : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eau usées : Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, et éventuellement, leur évacuation dans le milieu naturel. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Autres réseaux : les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade, à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension.

#### **ARTICLE UI-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UI-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 5m de l'alignement de la voie.

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 15m par rapport à l'axe des routes départementales.

#### **ARTICLE UI-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées soit en limite séparative soit à 3 mètres au moins des limites.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes, dans les lotissements par rapport aux limites séparatives entre deux lots, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.



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

Non réglementé.

**ARTICLE UI-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UI-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 12 mètres au faitage, les éléments techniques n'étant pas soumis à ces règles de hauteur.

Une hauteur supérieure peut être acceptée si elle est justifiée pour des considérations techniques, pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

**ARTICLE UI-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

**Clôtures**

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres sauf considérations techniques dûment justifiées.

**ARTICLE UI-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

**ARTICLE UI-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

**ARTICLE UI-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.



## **ZONE 1AU**

Elle comprend un secteur 1AUa qui définit des règles particulières d'implantation du bâti.

### **ARTICLE 1AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les constructions à destination industrielle ou d'entrepôts,
- les bâtiments agricoles,
- les parcs d'attractions ouverts au public,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravane, les dépôts de véhicules,
- les terrains de camping ou de caravanage, les aires naturelles de camping, parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et le stationnement isolé de caravanes.

De plus, pour les axes d'écoulement des cours d'eau, il convient de préserver une bande inconstructible de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut du talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

### **ARTICLE 1AU-2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions sont autorisées :

- sous réserve du raccordement au réseau collectif d'assainissement,
- sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement:
  - soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,
  - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement.

Les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et des nuisances incompatibles avec l'habitat et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant.

Dans le secteur 1AUa, pour les opérations prévoyant la réalisation d'un programme d'au moins 10 logements, au moins 20 % d'entre eux devront être des logements conventionnés. Cette règle s'impose à toute opération réalisée sur une partie de terrain qui a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain où un programme de logements a déjà été autorisé (à compter de la date d'approbation du PLU). Le pourcentage de logements financés par un prêt aidé de l'Etat à réaliser doit alors être calculé en tenant compte du nombre total de logements créés (ou à créer) sur le terrain initial et des éventuels logements de ce type déjà réalisés ou prévus.

En bordure des cours d'eau les modes d'occupation ou d'utilisation des sols et notamment les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de respecter zone non aedificandi de 6 m sur chaque rive.

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

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

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 l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de travée et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

**ARTICLE 1AU-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Eau potable : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activités qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eau usées : Tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Eaux pluviales : si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le collecteur public. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements adaptés aux caractéristiques de l'opération et du terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain, et éventuellement, leur évacuation dans le milieu naturel. Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.

Autres réseaux : les réseaux sont enterrés ou dissimulés en façade, à l'exception des réseaux électriques moyenne et haute tension.

**ARTICLE 1AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

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

1- Les constructions sont implantées soit à l'alignement soit en recul de la voie.

Les constructions sont implantées avec un recul minimum de 10m de l'alignement des routes départementales.

2- Dans le secteur 1 AUa, une façade de la construction principale ou d'une annexe sera implantée dans une bande de 0 à 5 mètres de l'alignement des voies et emprise publique existantes ou à créer, sauf dans les cas où des règles d'implantation (zone d'alignement d'une façade de la construction principale ou d'une annexe) sont indiquées sur le document graphique.

Les annexes peuvent être implantées au-delà de 5 mètres si :

- soit une façade de la construction principale est implantée dans la bande de 0 à 5 mètres,
- soit des règles d'implantation sont indiquées sur le document graphique.

Les extensions de bâtiment existant pourront s'implanter avec le même retrait que le bâtiment existant.

3- Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

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

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 ( $L \geq H - 3$ ).

Cependant des saillies telles que débords de toit, contreforts, murets et d'une manière générale, tous les éléments de constructions ne déterminant pas un espace clos ou couvert peuvent être autorisés dans la bande de 2 mètres à partir de la limite séparative.

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes, dans les lotissements par rapport aux limites séparatives entre deux lots, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne peut excéder 2 niveaux superposés plus combles aménageables.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la cote de l'égout de la toiture n'est pas pris en compte.

**ARTICLE 1AU-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Les toitures sont en ardoise ou matériaux d'aspect et de couleur similaire et ont une pente minimum de 80%. D'autres dispositions peuvent toutefois être acceptées si cela contribue à une meilleure architecture ainsi que pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes et les équipements collectifs.

Le faîtage de plus grande longueur sera perpendiculaire ou parallèle à la voie.

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

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

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

3. L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres sauf considérations techniques dûment justifiées.

**ARTICLE 1AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

**ARTICLE 1AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

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

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, il peut être exigé la réalisation d'une aire de jeux et de loisirs.

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 implantations existant sur l'unité foncière ou situés à proximité.

**ARTICLE 1AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## *ZONE 2AU*

La zone 2AU est inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

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

1. Les constructions sont implantées soit à l'alignement soit en recul de la voie.
2. Les constructions sont implantées avec un recul minimum de 10m de l'alignement des routes départementales.
3. Les extensions de bâtiment existant pourront s'implanter avec le même retrait que le bâtiment existant.

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

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 ( $L \geq H - 3$ ).



## **ZONE A**

### **ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

Toute occupation et utilisation des sols sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A-2.

Les constructions nouvelles sont interdites dans les secteurs concernés par le risque inondation reporté sur le document graphique.

De plus, pour les axes d'écoulement des cours d'eau, il convient de préserver une bande inconstructible de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut du talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.

### **ARTICLE A-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- 

Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension sont autorisés sous réserve que l'emprise au sol créée à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien). Une extension doit être comprise comme une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui.

- 

En bordure des cours d'eau les modes d'occupation ou d'utilisation des sols et notamment les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de respecter zone non aedificandi de 6 m sur chaque rive.

Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques au titre de l'article R151-35 du code de l'urbanisme, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial est autorisé, à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour les constructions soumises à des règles de réciprocité liées à la présence de bâtiments d'élevage, le changement de destination pour création de logement nouveau ne pourra intervenir tant que l'élevage est en activité (sauf s'il s'agit d'un logement destiné à des personnes travaillant sur l'exploitation).

Les constructions et installations d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole.

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

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

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 l'intensité du trafic.

#### **ARTICLE A-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque celui-ci existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera exigé sur la base des prescriptions inscrites dans le schéma directeur d'assainissement.

#### **ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie sera déterminée en fonction des conditions techniques de l'assainissement.

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

Les constructions sont implantées soit à l'alignement soit en recul de la voie.

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 15 m par rapport à l'axe des routes départementales.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU,

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

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 ( $L \geq H - 3$ ).

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes, dans les lotissements par rapport aux limites séparatives entre deux lots, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

**ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction d'habitation ne peut excéder 2 niveaux superposés (R+1). Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau. Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la côte de la sablière n'est pas pris en compte. A toutes fins utiles, une Charte Architecturale et Paysagère des Pyrénées Béarnaises peut être utilement consultée en Mairie.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante non liée ou nécessaire à l'exploitation 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, mesurée au même niveau.

La hauteur des bâtiments agricoles n'est pas règlementée.

**ARTICLE A-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Dans le cas de l'extension de construction existante, l'aspect des constructions, les caractéristiques formelles, les matériaux et les couleurs des parties étendues peuvent être identiques à celles de la construction d'origine ou inspirées de son caractère pour en préserver l'harmonie ou l'unité architecturale, quand bien même leur aspect ne serait pas inspiré des constructions rurales traditionnelles.

### **Clôtures**

L'édification de clôtures autres qu'agricoles ou forestières peut être assortie de dispositions concernant leur implantation, leur dimension ou leur aspect.

La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2 mètres sauf considérations techniques dûment justifiées.

### **ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **ARTICLE A-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## ZONE N

Il est distingué deux secteurs :

- un secteur Nh, de taille et de capacité d'accueil limité,
- un secteur NL correspondant au camping existant,
- un secteur Ns et Nsi correspondant à la zone de sports et loisirs au cœur du bourg.

Il est distingué une trame correspondant aux zones inondables est reportée sur le document graphique.

### **ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES**

#### **1. Sont interdits :**

- les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, de commerces et de bureaux, excepté dans le secteur Nh,
- les constructions à destination industrielle et d'entrepôt,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- les bâtiments agricoles dans le secteur Nh,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- les dépôts de véhicules,
- les garages collectifs de caravanes,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances classés en hébergement léger excepté dans le secteur NI,
- les aires d'accueil des gens du voyage, les résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,

#### **2. Dans le secteur Ns tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits excepté :**

- les constructions et utilisations du sol liés et nécessaires aux activités sportives et de plein air,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **3. Dans le secteur Nsi, les constructions nouvelles sont interdites sauf l'aménagement des constructions existantes et les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

#### **4. Dans le secteur NL tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont interdits excepté les terrains de campings, le stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs.**

#### **5. Pour les axes d'écoulement des cours d'eau, il convient de préserver une bande inconstructible de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau depuis le haut du talus de la berge afin de permettre l'entretien des berges et limiter les risques liés à l'érosion.**

6. **De plus**, les constructions nouvelles sont interdites dans les secteurs concernés par le risque inondation reporté sur le document graphique.

#### **ARTICLE N-2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

En dehors des zones Nh, NL, Ns et Nsi ont autorisés sous condition, le changement de destination, l'adaptation, la réfection et l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et les annexes, sous réserve de voirie, de réseaux et de possibilités d'assainissement adaptés à leur usage et la construction d'annexes.

- Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension sont autorisés sous réserve que l'emprise au sol créée à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien). Une extension doit être comprise comme une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui.

- Les bâtiments annexes d'une habitation non liée ou nécessaire à l'exploitation agricole sont autorisés dans la limite d'une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup> à compter de la date d'entrée en vigueur du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des simples débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien). Les annexes ne constituant pas de bâtiments (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 mètre) sont autorisées dans la limite supplémentaire d'une emprise au sol de 100 m<sup>2</sup> (tous aménagements compris). Les annexes au sens du présent article s'entendent comme des constructions dont la fonction est accessoire au regard du bâtiment principal. Elles doivent être implantées en totalité à moins de 50 mètres de celui-ci.

- Les habitations par changement de destination des bâtiments agricoles identifiés aux documents graphiques sont autorisées à condition que ce changement ne compromette pas une exploitation agricole ou la qualité paysagère du site.

En bordure des cours d'eau les modes d'occupation ou d'utilisation des sols et notamment les clôtures ne sont autorisées que sous réserve de respecter zone non aedificandi de 6 m sur chaque rive.

Dans le secteur Nsi et la zone tramée inondable, les équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sont admis sous réserve de ne pas aggraver le risque.

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

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

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 l'intensité du trafic.

#### **ARTICLE N-4 : LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

Eau potable : toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées : le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsque celui-ci existe. A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera exigé sur la base des prescriptions inscrites dans le schéma directeur d'assainissement.

#### **ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Les caractéristiques des terrains doivent être compatibles avec le type d'assainissement envisagé.

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

Les constructions sont implantées soit à l'alignement soit en recul de la voie.

Toute construction doit être implantée avec un recul minimum de 15m par rapport à l'axe des routes départementales.

Une implantation différente peut toutefois être acceptée ou imposée :

- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration et l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU.

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

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 ( $L \geq H - 3$ ).

Un dépassement de 1 mètre maximum de la hauteur autorisée au titre de l'alinéa précédent peut être accepté pour les pignons implantés en limite.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes, dans les lotissements par rapport aux limites séparatives entre deux lots, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Dans le secteur Nh, le coefficient d'emprise au sol des constructions à destination d'habitation et leurs annexes ne doit pas excéder 20% de la superficie totale de l'unité foncière.

#### **ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction ne peut excéder deux niveaux superposés sauf en secteur Nh où les combles peuvent être aménagés.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel, ou du sol fini extérieur si celui-ci est plus bas, est considéré comme deuxième niveau.

Le niveau ou la partie de niveau dont tous les points du plancher bas sont situés à moins de 1 mètre de la côte de la sablière n'est pas pris en compte.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante non liée ou nécessaire à l'exploitation 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, mesurée au même niveau.

Dans le cas de la construction d'une annexe à une habitation non liée ou nécessaire à l'exploitation 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 ne comprendre qu'un seul niveau.

#### **ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

1. 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. A toutes fins utiles, une Charte Architecturale et Paysagère des Pyrénées Béarnaises peut être utilement consultée en Mairie.
2. Pour les constructions d'habitation, tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Toutefois une architecture contemporaine peut être autorisée à condition de garantir une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants.

Les constructions nouvelles sont conçues préférentiellement à partir de volumes simples sur plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumétries plus élaborées ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procédera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle du Béarn.

Le bâti devra s'intégrer dans la pente. Les enrochements apparents, les plateformes ou les terrassements de plus d'un demi-niveau sont interdits. Le terrain naturel devra être restitué après travaux.

3. L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, est interdit.



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

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

La couverture sera restaurée suivant l'architecture, les formes et les pentes d'origine.

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 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules des occupants et usagers des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Dans le secteur Nh, et lorsqu'il s'agit de changement de destination à usage hôtelier, de commerce, d'artisanat et de bureaux, la réalisation d'aires de stationnement correspondant aux besoins engendrés par l'opération envisagée est exigée en dehors des voies publiques.

**ARTICLE N-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

COMMUNE DE ESCOUT

COMMUNE DE ESCOUT

COMMUNE DE ESCOUT

COMMUNE DE ESCOUT

COMMUNE DE ESCOUT

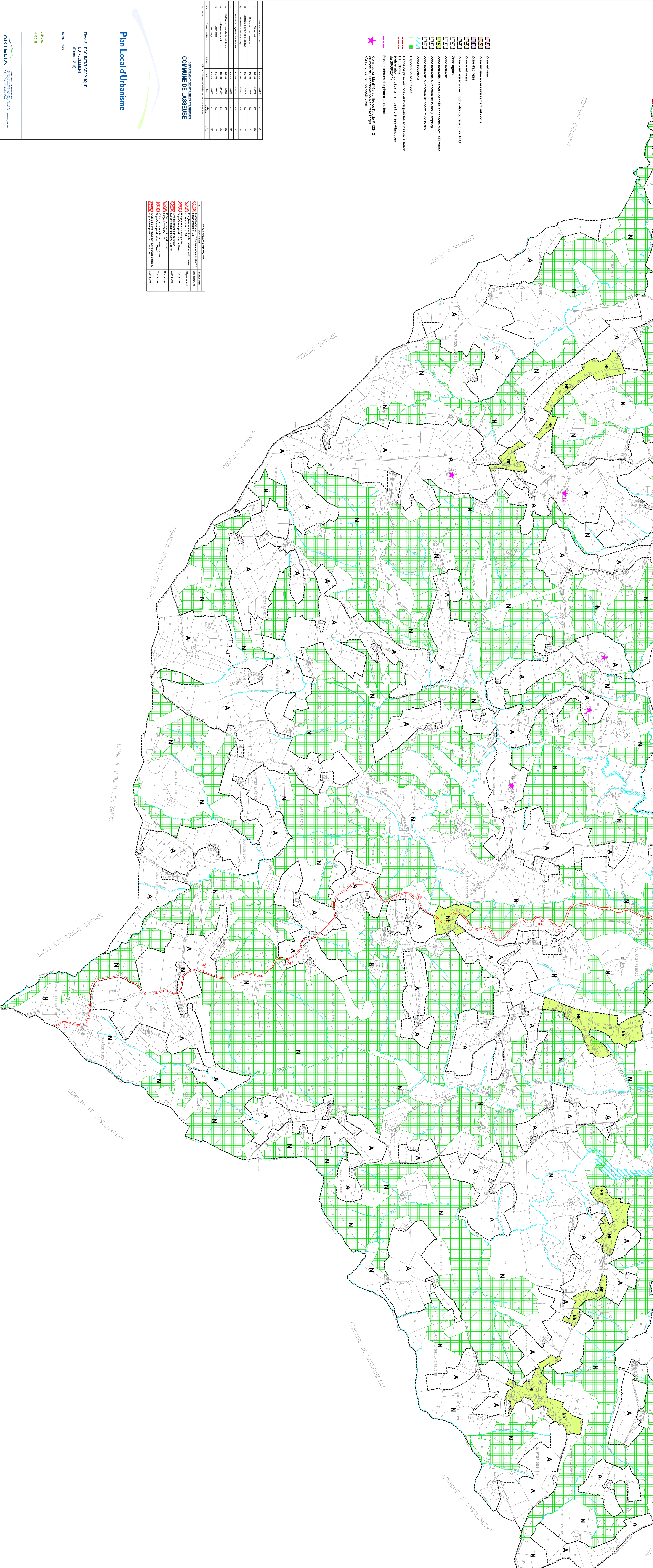
COMMUNE DE ESCOUT

COMMUNE DE ESCOUT

COMMUNE DE ESCOUT

COMMUNE DE ESCOUT

COMMUNE DE ESCOUT



- Zone urbaine
- Zone urbaine en aménagement autonome
- Zone d'activités
- Zone à urbaniser
- Zone à urbaniser après modification ou création de PLU
- Zone agricole
- Zone naturelle
- Zone naturelle - secteur de vallée et capacités d'accueil limitées
- Zone naturelle à vocation de loisirs (Combray)
- Zone naturelle à vocation de sports et de loisirs
- Zone forestière
- Espaces boisés classés
- Espaces boisés en consolidation pour les études de la liaison (déclaration ou département des Pyrénées Atlantiques)
- Plan d'occupation
- Road minimum d'implémentation du PLU

Construction limitée au titre de l'article R. 123-12  
 d'un changement de destination  
 des zones

**COMMUNAUTÉ DE PAYSANNE AUVERGNE  
 COMMUNE DE LASSEURE**

Code	Libellé	Superficie (ha)	Superficie (ha)	Superficie (ha)	Superficie (ha)
1	Zone urbaine	1	4.130	200	200
2	Zone urbaine en aménagement autonome	1	4.130	200	200
3	Zone d'activités	1	4.130	200	200
4	Zone à urbaniser	1	4.130	200	200
5	Zone à urbaniser après modification ou création de PLU	1	4.130	200	200
6	Zone agricole	1	4.130	200	200
7	Zone naturelle	1	4.130	200	200
8	Zone naturelle - secteur de vallée et capacités d'accueil limitées	1	4.130	200	200
9	Zone naturelle à vocation de loisirs (Combray)	1	4.130	200	200
10	Zone naturelle à vocation de sports et de loisirs	1	4.130	200	200
11	Zone forestière	1	4.130	200	200
12	Espaces boisés classés	1	4.130	200	200
13	Espaces boisés en consolidation pour les études de la liaison (déclaration ou département des Pyrénées Atlantiques)	1	4.130	200	200
14	Plan d'occupation	1	4.130	200	200
15	Road minimum d'implémentation du PLU	1	4.130	200	200
16	Construction limitée au titre de l'article R. 123-12 d'un changement de destination des zones	1	4.130	200	200

Code	Libellé	Superficie (ha)	Superficie (ha)
17	Zone urbaine	1	4.130
18	Zone urbaine en aménagement autonome	1	4.130
19	Zone d'activités	1	4.130
20	Zone à urbaniser	1	4.130
21	Zone à urbaniser après modification ou création de PLU	1	4.130
22	Zone agricole	1	4.130
23	Zone naturelle	1	4.130
24	Zone naturelle - secteur de vallée et capacités d'accueil limitées	1	4.130
25	Zone naturelle à vocation de loisirs (Combray)	1	4.130
26	Zone naturelle à vocation de sports et de loisirs	1	4.130
27	Zone forestière	1	4.130
28	Espaces boisés classés	1	4.130
29	Espaces boisés en consolidation pour les études de la liaison (déclaration ou département des Pyrénées Atlantiques)	1	4.130
30	Plan d'occupation	1	4.130
31	Road minimum d'implémentation du PLU	1	4.130
32	Construction limitée au titre de l'article R. 123-12 d'un changement de destination des zones	1	4.130

**Plan Local d'Urbanisme**

Plan de  
 DOCUMENT COMMUNICATIF  
 DU REGLEMENT  
 (Plan de Sols)

Scale: 1:5000

ARTELIA

