



Communauté
de communes
**LACQ ■
ORTHEZ**

REÇU LE

31 MAI 2019

Préfecture des Pyrénées-Atlantiques

COMMUNE DE LACOMMANDE

Première modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme

REGLEMENT ECRIT

Plan Local d'Urbanisme

Dossier approuvé le :

7 Mai 2019

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALESp. 3

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

ARTICLE 4 - DELIMITATIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS
REMARQUABLES DU PAYSAGE

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

ARTICLE 6 - CLOTURES

ARTICLE 7- PERMIS DE DEMOLIR

ARTICLE 8 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

ARTICLE 10- LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET LA RESTAURATION DES
BATIMENTS

ARTICLE 11- EDIFICATION D'OUVRAGES TECHNIQUES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINESp.7

ZONE Ua

ZONE Ub

ZONE Uc

ZONE UL

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISERp.44

ZONE 1AU

ZONE 2AU

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLESp.56

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLESp.66

ZONE N

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1- CHAMP D'APPLICATION

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- les articles du Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles R. 111-3, R. 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R111-30 du Code de l'Urbanisme ;
- les dispositions d'autres législations ou réglementations ayant un impact sur l'occupation des sols (Code Civil, Code de l'Environnement, Code de la Construction et de l'Habitation...) ;
- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan ;
- les articles du Code de l'Urbanisme concernant les zones d'aménagement différées
- le droit de préemption urbain instauré dans les zones U et AU du présent PLU ;
- les dispositions du décret n° 2004.490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

ARTICLE 3- DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. délimite :

- des zones urbaines (Ua, Uai, Ub, Uc, UL et ULi)
- des zones à urbaniser (1AU, 2AU et 2AUi)
- des zones agricoles (A et Ai)
- des zones naturelles (N, Ni et NL)
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts
- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées
- les zones relevant de l'assainissement non collectif où la commune est seulement tenue, afin de protéger la salubrité publique, d'assurer le contrôle des dispositifs d'assainissement

ARTICLE 4 - DELIMITATIONS PARTICULIERES POUR LES ELEMENTS REMARQUABLES DU PAYSAGE

Le PLU peut identifier et localiser les éléments de paysage soit à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, soit à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

De tels éléments remarquables à protéger sont délimités sur plusieurs secteurs de la commune.

Il s'agit de haies, de réservoirs de biodiversité et de la trame verte et bleue qui englobe les boisements et ripisylves de la commune.

ARTICLE 5- ADAPTATIONS MINEURES

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

ARTICLE 6 – CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES APPLICABLES A LA ZONE

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

ARTICLE 7 - CLOTURES

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

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

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

Dans les zones où la hauteur des clôtures bâties en limites séparatives n'est pas spécifiquement précisée, leur hauteur ne pourra pas dépasser 2 mètres, par dérogation aux dispositions de l'article 663 du Code Civil qui impose que leur hauteur soit de 2,60 mètres minimum.

ARTICLE 8 - PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 9 - PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologiques, l'avis du Préfet représenté par M. le Conservateur Régional de l'Archéologie, est requis.

ARTICLE 10 - APPLICATION DES REGLES DU PLU DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN OU PLUSIEURS TERRAINS DEVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE

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

ARTICLE 11 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE ET RESTAURATION DES BATIMENTS EN RUINE

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, hormis celles édictées par le présent règlement, sont possibles dans un délai de 10 ans à compter de leur destruction ou démolition :

- la reconstruction à l'identique des bâtiments régulièrement édifiés mais devenus non conformes à la règle locale d'urbanisme à la suite de l'évolution de cette dernière, lorsqu'ils ont été détruits par un sinistre.
- la restauration d'un bâtiment à l'état de ruine, mais 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.

En zone inondable, seule la reconstruction de bâtiments existants détruits ou démolis par un sinistre autre que l'inondation est autorisée. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise au sol équivalente ou inférieure, sans augmentation de la capacité d'accueil et sous réserve que la sécurité des personnes soit assurée et la vulnérabilité des biens réduite.

ARTICLE 12 - EDIFICATION D'INSTALLATIONS, D'OUVRAGES ET DE BÂTIMENTS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES ET RESEAUX PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

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

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

ARTICLE 13- EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLICS

Dans un objectif de mixité des fonctions urbaines et de facilitation de leur installation sur la commune, les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont autorisés dans toutes les zones urbaines (U) ou à urbaniser (AU) ainsi que dans le secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) dit NL urbanisable de la zone naturelle.

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

ARTICLE 14 – QUALITE, PERENNITE ET INTEGRATION DES PROJETS - AVERTISSEMENTS

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

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ua délimite des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit du cœur de la commune, qui regroupe notamment l'Eglise et la Mairie.

Ce noyau villageois, implanté au croisement des routes départementales n°146 et 34 dont le dernier tracé est doublé localement par la voie communale n°2, concentre un bâti ancien de qualité aux caractéristiques rurales affirmées.

Les dispositifs réglementaires prévus pour cette zone visent notamment à sauvegarder le patrimoine ancien en le mettant en valeur et en restituant son identité.

Elle comporte une zone Uai qui dispose des mêmes caractéristiques que la zone Ua mais qui est soumise au risque inondation. L'urbanisation dans cette zone devra prendre en compte le risque inondation.

La zone est également impactée par le risque remontées de nappes phréatiques.

Cette zone est comprise dans le périmètre de protection des monuments historiques par rapport à l'Eglise Saint Blaise et le bâtiment de l'ancienne commanderie (hôpital-commanderie), classés monuments historiques. L'ensemble de la zone est soumise à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

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

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

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux liés à la demande d'urbanisme
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping et de caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- Les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanal soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles présentant un intérêt pour la vie du quartier et/ou de la commune et compatibles avec les constructions d'habitations existantes avoisinantes.

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

Les constructions non visées à l'article 1, sont autorisées sous réserves :

- pour les constructions, installations et changements de destination à usage d'activités polluantes, dangereuses ou nuisantes, de présenter un intérêt pour la vie du quartier ou de la commune et d'être compatibles avec les constructions d'habitations existantes avoisinantes.
- dans les zones soumises au risque remontées de nappes phréatiques les plus sensibles, de la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées, ainsi que de la réalisation d'une étude géotechnique pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.
- dans le secteur Uai, soumis au risque inondation, de la prise en compte de ce risque et de la mise en œuvre de toutes les dispositions constructives adaptées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

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

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

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

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2.1- Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être acceptées.

2.2- Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagement visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les dispositifs concernant l'évacuation des eaux pluviales doivent obligatoirement permettre l'infiltration dans le sol ou la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau. Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exutoire naturel s'ils existent). L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté dans la demande d'urbanisme.

3 - Défense contre l'incendie

Chaque projet s'inscrira dans le respect du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie.

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

4 - Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les constructions d'immeubles collectifs, de projets d'ensemble et groupes d'habitations, d'établissements recevant du public et de commerces devront prévoir des aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Dans le cadre d'un regroupement d'habitations, les points de collectes des déchets et locaux techniques devront être regroupés.

ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé après évolution législative.

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

Toute construction nouvelle devra être implantée soit à l'alignement, soit à trois mètres minimum des voies et emprises publiques.

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

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

➤ Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies ou emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une de ces voies ou emprises publiques.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

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

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

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

L'implantation en limite séparative est possible :

- soit dans la projection, totale ou partielle, d'une construction qui existerait déjà sur le fonds voisin en limite séparative latérale et dont les éventuelles ouvertures en façade ne l'empêcheraient pas
- soit si le linéaire total bâti en limite n'excède pas 12 mètres de long et si la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à la sablière en cas de toiture à pente (non comprise une tolérance d'un mètre pour pignon ou demi pignon) ou 4 mètres de hauteur hors tout pour les autres types de toiture.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

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

- pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage

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

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

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

➤ Les constructions seront implantées à au moins 6 mètres de l'emprise des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

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

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

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

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres et, pour les annexes de moins de 20m² (abris de jardins...), 3 mètres.

La hauteur maximale autorisée pourra être limitée afin de permettre un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures dans la hauteur des niveaux.

Un dépassement de la hauteur maximale autorisée pourra exceptionnellement être accordé :

- pour des éléments techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement de la construction (cheminées...)
- pour des équipements publics ou d'intérêt public, ainsi que pour les installations, ouvrages et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif après justification de la nécessité économique, technique ou esthétique d'une telle hauteur.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités

Il est rappelé qu'une autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou accordée 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 annexes, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants et présenter un aspect fini.

L'avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France devra être obtenu pour toutes les constructions nouvelles et les rénovations à édifier dans le centre ancien.

2 – Dispositions particulières

Le règlement distingue les constructions nouvelles de la rénovation.

2.1- Construction neuve

Implantation et terrassement :

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie. Le maître d'ouvrage doit assurer une bonne insertion de la construction dans le site.

Toitures :

Les couvertures doivent être exécutées en ardoise naturelle. Les toitures auront minimum deux pentes entre 80% et 100%.

Les pentes plus faibles sont tolérées pour les bâtiments annexes. De même ces annexes pourront être construites avec un toit à une pente.

Des adaptations pourront notamment être admises pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires, ...) et de matériaux permettant des économies d'énergie (mise en œuvre de toits végétalisés).

Les panneaux solaires, photovoltaïques et toutes superstructures, devront être intégrés sur le même plan que la toiture. Ils ne devront pas être visibles du domaine public.

Les vérandas avec des toitures en verre sont autorisées.

Façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton et bois).

Les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou en pierre apparente.

Menuiseries :

Les menuiseries seront de préférence peintes. Les teintes devront être en harmonie avec la couleur des façades.

Ouvertures :

Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges et devront s'intégrer dans l'environnement bâti, en privilégiant les lucarnes sur les façades principales.

Cheminées :

Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

Clôtures :

L'aspect et les matériaux de clôtures seront en harmonie avec le bâti existant environnant.

Les clôtures en limite des voies publiques ou à usage public seront composées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.80 mètre ;
- soit d'un mur bahut surmonté d'un barreaudage bois ou d'une grille pouvant être doublée d'une haie de végétation.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées soit :

- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres ;
- d'un grillage doublé d'une haie végétale.

En zone Uai, les clôtures doivent être réalisées sans mur bahut, avec simple grillage et constituées d'un maillage d'au minimum 10X10cm. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue.

Installations techniques :

Les installations techniques (coffrets, boîtiers, armoires...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de communication et de distribution d'énergie, doivent être parfaitement intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture...), sauf impossibilité technique dûment démontrée

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

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

2.2 Rénovation

Le projet de restauration devra conserver les éléments d'architecture d'origine. Les interventions se feront en utilisant les mêmes techniques de construction, et dans le respect de ses dispositions architecturales d'origine. Les matériaux anciens démontés seront soigneusement conservés et réutilisés, dans la mesure du possible.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies et emprises publiques à l'exception d'une impossibilité liée à la configuration du terrain et du bâti.

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

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Pour les constructions nouvelles, sur chaque unité foncière privative, les surfaces libres de toute construction seront plantées en essences locales et majoritairement engazonnées.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé après évolution législative.

ZONE Ub

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Ub délimite des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit des secteurs d'habitat pavillonnaire (chemin Marlat et Marlats) correspondant à l'extension du bourg au nord de part et d'autre de la route de Monein.

Cette zone est partiellement comprise dans le périmètre de protection des monuments historiques par rapport à l'Eglise Saint Blaise et le bâtiment de l'ancienne commanderie (hôpital-commanderie), classés monuments historiques. Partie de la zone est soumise à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Cette zone est impactée par le risque remontées de nappes phréatiques.

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

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

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux liés à la demande d'urbanisme
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping et de caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanal soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles présentant un intérêt pour la vie du quartier et/ou de la commune et compatibles avec les constructions d'habitations existantes avoisinantes.

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

Les constructions non visées à l'article 1, sont autorisées sous réserves :

- pour les constructions, installations et changements de destination à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage de présenter

un intérêt pour la vie du quartier ou de la commune et d'être compatibles avec les constructions d'habitations existantes avoisinantes.

- dans les zones soumises au risque remontées de nappes phréatiques les plus sensibles, de la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées, ainsi que de la réalisation d'une étude géotechnique pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

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

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

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

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être acceptées.

2.2 - Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Les dispositifs concernant l'évacuation des eaux pluviales doivent obligatoirement permettre l'infiltration dans le sol ou la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau. Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exutoire naturel s'ils existent).

L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté dans la demande d'urbanisme.

3 - Défense contre l'incendie

Chaque projet s'inscrira dans le respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

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

4 - Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les constructions d'immeubles collectifs, de projets d'ensemble et groupes d'habitations, d'établissements recevant du public et de commerces devront prévoir des aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Dans le cadre d'un regroupement d'habitations, les points de collectes des déchets et locaux techniques devront être regroupés.

ARTICLE Ub 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé après évolution législative.

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

Les constructions nouvelles devront être implantées:

- soit à 3 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques
- soit à l'alignement des voies et emprises publiques

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

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

➤ Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies ou emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une de ces voies ou emprises publiques.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

- en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol, à la topographie
- pour des raisons de sécurité liées à la circulation et au stationnement
- pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues

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

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

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

L'implantation en limite séparative est possible :

- soit dans la projection, totale ou partielle, d'une construction qui existerait déjà sur le fonds voisin en limite séparative latérale et dont les éventuelles ouvertures en façade ne l'empêcheraient pas
- soit si le linéaire total bâti en limite n'excède pas 12 mètres de long et si la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à la sablière en cas de toiture à pente (non comprise une tolérance d'un mètre pour pignon ou demi pignon) ou 4 mètres de hauteur hors tout pour les autres types de toiture.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

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

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

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

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

➤ Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres de l'emprise des ruisseaux et des cours d'eau. En cas d'impossibilité technique ou d'impossibilité liée à la configuration de la parcelle, à la géographie ou à la topographie des lieux dûment démontrées, ce recul pourra exceptionnellement être autorisé à 6 mètres par la puissance publique. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

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

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

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

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée (combles non compris), soit une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit et, pour les annexes de moins de 20m² (abris de jardins...), 3 mètres.

La hauteur maximale autorisée pourra être limitée afin de permettre un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures dans la hauteur des niveaux.

Un dépassement de la hauteur maximale autorisée pourra exceptionnellement être accordé :

- pour des éléments techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement de la construction (cheminées...)
- pour des équipements publics ou d'intérêt public, ainsi que pour les installations, ouvrages et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif après justification de la nécessité économique, technique ou esthétique d'une telle hauteur.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités

Il est rappelé qu'une autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou accordée 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 annexes, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants et présenter un aspect fini.

2 – Dispositions particulières

Implantation et terrassement :

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie. Le maître d'ouvrage doit assurer une bonne insertion de la construction dans le site.

Toitures :

Les couvertures doivent être exécutées en matériaux de format, d'épaisseur et de teinte ardoise, sur une pente minimum de 80%.

D'autres pentes et matériaux pourront être admis :

- pour les bâtiments agricoles ou à usage professionnel
- pour les annexes
- pour les extensions de constructions existantes dès lors que justifié par des considérations techniques ou architecturales

Leurs teintes seront dans ces hypothèses harmonisées avec les bâtiments voisins.

Des adaptations pourront également être admises pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires, ...) et de matériaux permettant des économies d'énergie (mise en œuvre de toits végétalisés).

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

Les vérandas avec des toitures en verre sont autorisées.

Façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton et bois).

Les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou en pierre apparente.

Ouvertures :

Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges et devront s'intégrer dans l'environnement bâti, en privilégiant les lucarnes sur les façades principales.

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

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

Cheminées :

Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

Clôtures :

L'aspect et les matériaux de clôtures seront en harmonie avec le bâti existant environnant.

Les clôtures en limite des voies publiques ou à usage public sont composées :

- soit d'un mur plein, d'une hauteur maximale d'1,60 mètre ;
- soit d'une grille de modèle simple surmontant un mur bahut pouvant être doublée d'une haie de végétation.

Dans les lotissements en groupes d'habitation, les clôtures et portails doivent présenter une harmonie et une unité d'aspect.

Installations techniques :

Les installations techniques (coffrets, boîtiers, armoires...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de communication et de distribution d'énergie, doivent être parfaitement intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture...), sauf impossibilité technique dûment démontrée.

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

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

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Emplacements à prévoir pour toute construction nouvelle :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec au minimum deux places par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 50m² de surface de plancher. Il sera également prévu 5m² destinés au stationnement des bicyclettes, par tranche de 50m².
- Pour les établissements industriels : une place pour 2 emplois auxquels doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires.
- Pour les établissements commerciaux : une place pour 40m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels, une place pour une chambre.
- Pour les restaurants : une place pour 15m² de salle de restaurant.

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un terrain situé à moins de 200 m de la construction.

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

ARTICLE Ub 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

Sauf impossibilité technique ou liée à la configuration de lieux, dûment justifiée, un arbre doit être planté pour 200 m² de terrain. Les arbres existants pourront être pris en considération dans ce calcul.

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé après évolution législative.

ZONE Uc

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Uc délimite des secteurs déjà urbanisés non desservis par le réseau d'assainissement collectif, où les autres équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit des secteurs d'habitat pavillonnaire les plus éloignés du centre bourg, vers le sud (chemin Brouqua et Route de Lasseube).

Cette zone est impactée par le risque remontées de nappes phréatiques.

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

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

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions de nouveaux bâtiments agricoles.
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux liés à la demande d'urbanisme
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping et de caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanal soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles présentant un intérêt pour la vie du quartier et/ou de la commune et compatibles avec les constructions d'habitations existantes avoisinantes.

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

Les constructions non visées à l'article 1, sont autorisées sous réserves :

- pour les constructions, installations et changements de destination à usage d'activités polluantes, dangereuses ou nuisantes, de présenter un intérêt pour la vie du quartier ou de la commune et d'être compatibles avec les constructions d'habitations existantes avoisinantes.
- dans les zones soumises au risque remontées de nappes phréatiques les plus sensibles, de la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées, ainsi

que de la réalisation d'une étude géotechnique pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

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

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

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

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

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

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

2.2 - Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre l'infiltration dans le sol ou la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau. Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exutoire naturel).

L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté dans la demande d'urbanisme.

3 - Défense contre l'incendie

Chaque projet s'inscrira dans le respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

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

4 - Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les constructions d'immeubles collectifs, de projets d'ensemble et groupes d'habitations, d'établissements recevant du public et de commerces devront prévoir des aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Dans le cadre d'un regroupement d'habitations, les points de collectes des déchets et locaux techniques devront être regroupés.

ARTICLE Uc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé après évolution législative.

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

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- soit à 3 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

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

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

➤ Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies ou emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une de ces voies ou emprises publiques.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

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

ARTICLE U6 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

L'implantation en limite séparative est possible :

- soit dans la projection, totale ou partielle, d'une construction qui existerait déjà sur le fonds voisin en limite séparative latérale et dont les éventuelles ouvertures en façade ne l'empêcheraient pas
- soit si le linéaire total bâti en limite n'excède pas 12 mètres de long et si la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à la sablière en cas de toiture à pente (non comprise une tolérance d'un mètre pour pignon ou demi pignon) ou 4 mètres de hauteur hors tout pour les autres types de toiture.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

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

- pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage

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

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

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

➤ Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres de l'emprise des ruisseaux et des cours d'eau. En cas d'impossibilité technique ou d'impossibilité liée à la configuration de la parcelle, à la géographie ou à la topographie des lieux dûment démontrées, ce recul pourra exceptionnellement être autorisé à 6 mètres par la puissance publique. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

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

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

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

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée (combles non compris), soit une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit et, pour les annexes de moins de 20m² (abris de jardins...), 3 mètres.

La hauteur maximale autorisée pourra être limitée afin de permettre un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures dans la hauteur des niveaux.

Un dépassement de la hauteur maximale autorisée pourra exceptionnellement être accordé :

- pour des éléments techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement de la construction (cheminées...)
- pour des équipements publics ou d'intérêt public, ainsi que pour les installations, ouvrages et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif après justification de la nécessité économique, technique ou esthétique d'une telle hauteur.

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités

Il est rappelé qu'une autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou accordée 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 annexes, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants et présenter un aspect fini.

2 – Dispositions particulières

Implantation et terrassement :

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie. Le maître d'ouvrage doit assurer une bonne insertion de la construction dans le site.

Toitures :

Les couvertures doivent être exécutées en matériaux de format, d'épaisseur et de teinte ardoise, sur une pente minimum de 80%.

D'autres pentes et matériaux pourront être admis :

- pour les bâtiments agricoles ou à usage professionnel
- pour les annexes
- pour les extensions de constructions existantes dès lors que justifié par des considérations techniques ou architecturales.

Leurs teintes seront dans ces hypothèses harmonisées avec les bâtiments voisins.

Des adaptations pourront également être admises pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides,

panneaux solaires, ...) et de matériaux permettant des économies d'énergie (mise en œuvre de toits végétalisés).

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

Les vérandas avec des toitures en verre sont autorisées.

Façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton et bois).

Les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou en pierre apparente.

Ouvertures :

Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges et devront s'intégrer dans l'environnement bâti, en privilégiant les lucarnes sur les façades principales.

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

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

Cheminées :

Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

Clôtures :

L'aspect et les matériaux de clôtures seront en harmonie avec le bâti existant environnant.

Les clôtures en limite des voies publiques ou à usage public sont composées :

- soit d'un mur plein, d'une hauteur maximale d'1,60 mètre ;
- soit d'une grille de modèle simple surmontant un mur bahut pouvant être doublée d'une haie de végétation.

Dans les lotissements en groupes d'habitation, les clôtures et portails doivent présenter une harmonie et une unité d'aspect.

Dans les lotissements en groupes d'habitation, les clôtures et portails doivent présenter une harmonie et une unité d'aspect.

Installations techniques :

Les installations techniques (coffrets, boîtiers, armoires...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de communication et de distribution d'énergie, doivent être parfaitement intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture...), sauf impossibilité technique dûment démontrée

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

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

ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Emplacements à prévoir pour toute construction nouvelle :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec au minimum deux places par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 50m² de surface de plancher. Il sera également prévu 5m² destinés au stationnement des bicyclettes, par tranche de 50m².
- Pour les établissements industriels : une place pour 2 emplois auxquels doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires.
- Pour les établissements commerciaux : une place pour 40m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels, une place pour une chambre.
- Pour les restaurants : une place pour 15m² de salle de restaurant.

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un terrain situé à moins de 200 m de la construction.

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

ARTICLE Uc13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

Sauf impossibilité technique ou liée à la configuration de lieux, dûment justifiée, un arbre doit être planté pour 200 m² de terrain. Les arbres existants pourront être pris en considération dans ce calcul.

Les aires de stationnement non couvertes, autres que celles dédiées à l'habitat individuel, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de

voiture et prévoir autour de ces arbres une surface perméable suffisante et adaptée à son développement pérenne. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé après évolution législative.

ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

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

Ce secteur est destiné aux installations et aux équipements publics et d'intérêt collectif (sports, loisirs, plein air...).

Elle comporte une zone ULi qui dispose des mêmes caractéristiques que la zone UL mais qui est soumise au risque inondation.

Cette zone est comprise dans le périmètre de protection des monuments historiques par rapport à l'Eglise Saint Blaise et le bâtiment de l'ancienne commanderie (hôpital-commanderie), classés monuments historiques.

L'ensemble de la zone est soumise à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

Cette zone est impactée par le risque remontées de nappes phréatiques.

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

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage d'habitation, sauf les logements de fonction, les logements liés et nécessaires à l'équipement, ainsi que les extensions et annexes des logements existants
- Les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'activités artisanales et industrielles, sauf les extensions et annexes des constructions existantes
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux liés à la demande d'urbanisme
- Les dépôts de toute nature non liés à une activité existante.

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

Les constructions non visées à l'article 1, sont autorisées sous réserves :

- Dans les zones soumises au risque remontées de nappes phréatiques les plus sensibles, de la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées, ainsi

que de la réalisation d'une étude géotechnique pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

- Dans le secteur ULi, soumis au risque inondation, de la prise en compte de ce risque et de la mise en œuvre de toutes les dispositions constructives adaptées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

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

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

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

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe; dans le cas contraire, l'assainissement individuel est admis conformément aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être acceptées.

2.2 - Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre l'infiltration dans le sol ou la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau.

Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exutoire naturel).

L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté dans la demande d'urbanisme.

3 - Défense contre l'incendie

Chaque projet s'inscrit dans le respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

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

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé après évolution législative.

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

Toute construction doit être implantée pour tous ses niveaux à une distance minimum de 10 mètres de l'axe des voies existantes.

➤ L'implantation est libre par rapport aux futures voies publiques et futures voies privées ouvertes à la circulation, ainsi que par rapport à toute emprise publique hors voirie, existante ou future.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

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

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

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

L'implantation en limite séparative est permise :

- soit dans la projection, totale ou partielle, d'une construction qui existerait déjà sur le fonds voisin en limite séparative latérale et dont les éventuelles ouvertures en façade ne l'empêcheraient pas
- soit si le linéaire total bâti en limite n'excède pas 12 mètres de long et si la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à la sablière en cas de toiture à pente (non comprise une tolérance d'un mètre pour pignon ou demi pignon) ou 4 mètres de hauteur hors tout pour les autres types de toiture.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

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

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

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

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

➤ Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres de l'emprise des ruisseaux et des cours d'eau. En cas d'impossibilité technique ou d'impossibilité liée à la configuration de la parcelle, à la géographie ou à la topographie des lieux dûment démontrées, ce recul pourra exceptionnellement être autorisé à 6 mètres par la puissance publique. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

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

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

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

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale absolue des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 11 m au faîtage.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé qu'une autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou accordée 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 annexes, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants et présenter un aspect fini.

En zone ULi, les clôtures doivent être réalisées sans mur bahut, avec simple grillage et constituées d'un maillage d'au minimum 10X10cm. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue.

ARTICLE UL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non règlementé

ARTICLE UL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non règlementé

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé après évolution législative.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation : c'est-à-dire lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité, et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions inscrites dans un schéma d'ensemble.

Cette zone est destinée principalement à l'habitat, mais peut accueillir des activités économiques dans la mesure où elles sont compatibles avec le caractère de la zone.

Cette zone est comprise dans le périmètre de protection des monuments historiques par rapport à l'Eglise Saint Blaise et le bâtiment de l'ancienne commanderie (hôpital-commanderie), classés monuments historiques.

L'ensemble de la zone est soumise à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

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

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux liés à la demande d'urbanisme
- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante.
- Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping et de caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions à usage industriel, commercial, agricole ou artisanal soumises à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles présentant un intérêt pour la vie du quartier ou de la commune et compatibles avec les constructions d'habitations existantes avoisinantes

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

Les constructions non visées à l'article 1, sont autorisées sous réserves :

- dans les zones soumises au risque remontées de nappes phréatiques les plus sensibles, de la mise en œuvre de dispositions constructives adaptées, ainsi

que de la réalisation d'une étude géotechnique pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

- pour les constructions, installations et changements de destination à usage d'activités polluantes, dangereuses ou nuisantes, de présenter un intérêt pour la vie du quartier ou de la commune et d'être compatibles avec les constructions d'habitations existantes avoisinantes.
- de leur compatibilité avec les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du dossier de PLU).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

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

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

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

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Eau potable

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

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques, dans le réseau d'assainissement public doit être préalablement autorisé par la collectivité (convention de déversement article L.1331-10 du Code de la Santé Publique).

L'autorisation fixe suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être acceptées.

2.2 - Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les dispositifs concernant l'évacuation des eaux pluviales doivent obligatoirement permettre l'infiltration dans le sol ou la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau.

Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exutoire naturel s'ils existent).

L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté dans la demande d'urbanisme.

3 - Défense contre l'incendie

Chaque projet s'inscrira dans le respect du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie.

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

4 - Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

Les constructions d'immeubles collectifs, de projets d'ensemble et groupes d'habitations, d'établissements recevant du public et de commerces devront prévoir des aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des ordures ménagères dans les meilleures conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective.

Dans le cadre d'un regroupement d'habitations, les points de collectes des déchets et locaux techniques devront être regroupés.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé après évolution législative.

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

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- soit à 3 mètres minimum par rapport à la limite des voies et emprises publiques.

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

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

➤ Dans le cas de parcelles bordées par plusieurs voies ou emprises publiques, la règle d'implantation à l'alignement peut ne s'appliquer qu'à l'une de ces voies ou emprises publiques.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

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

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

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

L'implantation en limite séparative est possible :

- soit dans la projection, totale ou partielle, d'une construction qui existerait déjà sur le fonds voisin en limite séparative latérale et dont les éventuelles ouvertures en façade ne l'empêcheraient pas
- soit si le linéaire total bâti en limite n'excède pas 12 mètres de long et si la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à la sablière en cas de toiture à pente (non comprise une tolérance d'un mètre pour pignon ou demi pignon) ou 4 mètres de hauteur hors tout pour les autres types de toiture.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

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

- pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage

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

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

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

➤ Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres de l'emprise des ruisseaux et des cours d'eau. En cas d'impossibilité technique ou d'impossibilité liée à la configuration de la parcelle, à la géographie ou à la topographie des lieux dûment démontrées, ce recul pourra exceptionnellement être autorisé à 6 mètres par la puissance publique. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

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

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

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

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée en tout point à partir du terrain naturel avant travaux au pied des constructions jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée (combles non compris), soit une hauteur maximale de 6 mètres à l'égout du toit et, pour les annexes de moins de 20m² (abris de jardins...), 3 mètres.

La hauteur maximale autorisée pourra être limitée afin de permettre un raccordement harmonieux avec le tissu urbain existant en évitant en particulier les ruptures dans la hauteur des niveaux.

Un dépassement de la hauteur maximale autorisée pourra exceptionnellement être accordé :

- pour des éléments techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement de la construction (cheminées...)
- pour des équipements publics ou d'intérêt public, ainsi que pour les installations, ouvrages et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services et réseaux publics ou d'intérêt collectif après justification de la nécessité économique, technique ou esthétique d'une telle hauteur.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Généralités

Il est rappelé qu'une autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou accordée 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 annexes, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants et présenter un aspect fini.

2 – Dispositions particulières

Implantation et terrassement :

Les implantations seront réalisées en tenant compte de la topographie. Le maître d'ouvrage doit assurer une bonne insertion de la construction dans le site.

Toitures :

Les couvertures doivent être exécutées en matériaux de format, d'épaisseur et de teinte ardoise, sur une pente minimum de 80%.

D'autres pentes et matériaux pourront être admis :

- pour les bâtiments agricoles ou à usage professionnel
- pour les annexes
- pour les extensions de constructions existantes dès lors que justifié par des considérations techniques ou architecturales.

Leurs teintes seront dans ces hypothèses harmonisées avec les bâtiments voisins.

Des adaptations pourront également être admises pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides,

panneaux solaires, ...) et de matériaux permettant des économies d'énergie (mise en œuvre de toits végétalisés).

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

Les vérandas avec des toitures en verre sont autorisées.

Façades :

Il est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit ou d'un parement (brique creuse, bloc béton et bois).

Les façades des constructions doivent être recouvertes d'un enduit ou en pierre apparente.

Ouvertures :

Les ouvertures des fenêtres et les châssis de toit seront plus hauts que larges et devront intégrer dans l'environnement naturel bâti, en privilégiant les lucarnes sur les façades principales.

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

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

Cheminées :

Les cheminées devront respecter l'environnement bâti.

Clôtures :

L'aspect et les matériaux de clôtures seront en harmonie avec le bâti existant environnant.

Les clôtures en limite des voies publiques ou à usage public sont composées :

- soit d'un mur plein, d'une hauteur maximale d'1,60 mètre;
- soit d'une grille de modèle simple surmontant un mur bahut pouvant être doublée d'une haie de végétation.

Dans les lotissements en groupes d'habitation, les clôtures et portails doivent présenter une harmonie et une unité d'aspect.

Dans les lotissements en groupes d'habitation, les clôtures et portails doivent présenter une harmonie et une unité d'aspect.

Installations techniques :

Les installations techniques (coffrets, boîtiers, armoires...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de communication et de distribution

d'énergie, doivent être parfaitement intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture...), sauf impossibilité technique dûment démontrée

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

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

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Emplacements à prévoir pour toute construction nouvelle :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 50m² de surface de plancher. Il sera également prévu 5m² destinés au stationnement des bicyclettes, par tranche de 50m².
- Pour les établissements industriels : une place pour 2 emplois auxquels doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires.
- Pour les établissements commerciaux : une place pour 40m² de surface de plancher.
- Pour les hôtels, une place pour une chambre.
- Pour les restaurants : une place pour 15m² de salle de restaurant.

En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places manquantes sur un terrain situé à moins de 200 m de la construction.

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

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

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

Sauf impossibilité technique ou liée à la configuration de lieux, dûment justifiée, un arbre doit être planté pour 200 m² de terrain. Les arbres existants pourront être pris en considération dans ce calcul.

Les aires de stationnement non couvertes, autres que celles dédiées à l'habitat individuel, doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture et prévoir autour de ces arbres une surface perméable suffisante et adaptée à

son développement pérenne. Ces arbres seront répartis sur l'aire de stationnement ou sur les espaces paysagers l'accompagnant.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé après évolution législative.

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU ou à urbaniser délimite les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation selon les procédures en vigueur.

Cette zone comprend un sous-secteur classé 2AU_i qui a les mêmes caractéristiques que la zone 2AU, cependant elle est soumise au risque inondation.

Son urbanisation sera soumise aux procédures en vigueur avec l'obligation d'une étude hydraulique.

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

ARTICLE UNIQUE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exclusion des installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public et des constructions ou réalisations d'installations nécessaires au fonctionnement du service public, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones agricoles ou « zones A » sont les secteurs de la Commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comporte une zone Ai qui dispose des mêmes caractéristiques que la zone A mais qui est soumise au risque inondation.

Une partie de la zone A est comprise dans le périmètre de protection des monuments historiques par rapport à l'Eglise Saint Blaise et le bâtiment de l'ancienne commanderie (hôpital-commanderie), classés monuments historiques.

Les parties de la zone A concernées sont soumises à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

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

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation est interdite, sauf :

- celles nécessaires à l'exploitation agricole
- celles nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics
- celles autorisées sous conditions visées au 2 ci-dessous

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

Sont admis en zone A, y compris les parcelles où la trame verte et bleue a été identifiée au document graphique :

- les changements de destinations des constructions existantes, sous réserve d'être identifiés et répertoriés sur le règlement graphique
- les annexes des constructions à usage d'habitation, sous réserve du respect des dispositions spécifiques définies aux articles ci-après relatifs à leur implantation, leur emprise au sol et leur hauteur
- les extensions des constructions à usage d'habitation, sous réserve du respect des dispositions spécifiques définies aux articles ci-après relatifs à leur implantation, leur emprise au sol et leur hauteur

- les constructions et installations visées à l'article 1, sous réserve d'être implantée à plus de 100 mètres des zones urbaines et à urbaniser en cas d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- les rehaussements et exhaussements de sols sous réserve d'être nécessaires aux constructions autorisées ou à l'entretien et la valorisation de la zone

Dans les zones soumises au risque remontées de nappes phréatiques les plus sensibles, des dispositions constructives adaptées doivent être mises en œuvre. Une étude géotechnique doit être réalisée pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

Dans le secteur Ai, soumis au risque inondation, le risque doit être pris en compte et toutes les dispositions constructives adaptées doivent être mises en œuvre.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

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

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe.

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

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

2.2 - Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre l'infiltration dans le sol ou la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau. Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exutoire naturel).

L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté dans la demande d'urbanisme.

3 - Défense contre l'incendie

Chaque projet s'inscrira dans le respect du règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie.

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

4 - Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé après évolution législative.

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

Les constructions nouvelles devront être implantées à 5 mètres minimum par rapport à la limite des voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation, ainsi que par rapport à toute emprise publique hors voirie, existantes ou futures.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

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

- pour traiter qualitativement l'espace et le bâti à l'angle de deux voies
- pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées au bâtiment et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc...)

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

Toute construction doit être implantée :

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

Dans le cas où la limite séparative correspond à une limite de zone urbaine ou à urbaniser, l'implantation en limite séparative n'est admise que si le linéaire total bâti en limite n'excède pas 12 mètres de long et si la construction ne dépasse pas 3 mètres de hauteur à la sablière en cas de toiture à pente (non comprise une tolérance d'un mètre pour pignon ou demi pignon) ou 4 mètres de hauteur hors tout pour les autres types de toiture.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

➤ Des adaptations à ces dispositions pourront exceptionnellement :

- être imposées par la collectivité publique, notamment:
 - pour conserver ou créer un rythme de façades sur rues
 - pour tenir compte de la volumétrie (hauteur, implantation, emprise au sol) des constructions existantes sur les parcelles limitrophes du projet
 - pour conserver ou créer une vue depuis l'espace public
 - pour assurer la préservation, en dehors de tout repérage au document graphique du règlement, d'un élément ou espace végétal de qualité structurant le paysage
- être acceptées par la collectivité publique :
 - dans le cas d'extensions au sol, d'opérations de réhabilitation ou de reconstruction de constructions existantes dans la mesure où elles n'aggravent pas le retrait et la hauteur existants.

- dans le cas de constructions annexes de moins de 9 m² d'emprise au sol (ex : cabanons de jardin), notamment quand leur caractère préfabriqué ou l'organisation de l'unité foncière empêchent le respect de la règle de principe.

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

➤ Les constructions seront implantées à au moins 20 mètres de l'emprise des ruisseaux et des cours d'eau. En cas d'impossibilité technique ou d'impossibilité liée à la configuration de la parcelle, à la géographie ou à la topographie des lieux dûment démontrées, ce recul pourra exceptionnellement être autorisé à 6 mètres par la puissance publique. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

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

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

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

Une partie des constructions autorisées à usage d'habitation devra se situer dans une bande de 50 mètres calculée à partir des bâtiments de l'exploitation.

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

Des distances différentes pourront être acceptées en cas d'impossibilité technique ou impossibilité liée à la configuration de la parcelle, à la géographie ou à la topographie des lieux, dûment démontrées.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 9 mètres au faîtage.

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

Hors cas d'extension par surélévation où la hauteur sera limitée à 9 mètres au faîtage, la hauteur des extensions au sol est limitée à 3,50 mètres à l'égout ou à 5 mètres à l'acrotère. Cependant, quand pour des raisons architecturales ou techniques, ou encore quand elle accompagne une extension par surélévation, il apparaît justifié que l'extension au sol s'inscrive dans le prolongement de la volumétrie du bâtiment principal, la hauteur maximale de la construction pourra être portée à 9 mètres au faîtage.

La hauteur maximale est portée à 11 mètres au faîtage pour les autres constructions liées à l'activité agricole.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis :

- pour des éléments techniques de faible emprise nécessaires au fonctionnement des constructions (cheminées...)
- pour les silos agricoles

Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1– Généralités

Il est rappelé qu'une autorisation d'urbanisme peut être refusée, ou accordée 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 annexes, les extensions des bâtiments existants ainsi que les clôtures devront être traitées avec le même soin que les bâtiments existants et présenter un aspect fini.

2 – Dispositions particulières

Toitures :

L'aspect extérieur s'harmonisera avec les formes, les matériaux et les couleurs des constructions traditionnelles dont les traits dominants sont :

- des couvertures généralement exécutée en matériaux de type ardoise naturelle

- des toitures avec au minimum deux pans avec des pentes comprises entre 80% et 100%.

Des adaptations pourront notamment être admises :

- pour les bâtiments annexes dont des pentes de toits plus faibles pourront être tolérées. De même ces annexes pourront être construites avec un toit à une pente.
- pour permettre ou faciliter l'emploi de technologies liées aux énergies renouvelables (emploi de matériaux translucides, panneaux solaires, ...) et de matériaux permettant des économies d'énergie (mise en œuvre de toits végétalisés).

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

Les vérandas avec des toitures en verre sont autorisées.

Façades :

L'usage à nu de matériaux destiné à être recouvert (bloc de béton...) est interdit.

Teintes :

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

Clôtures :

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

En zone Ai, les clôtures doivent être réalisées sans mur bahut, avec simple grillage et constituées d'un maillage d'au minimum 10X10cm. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue.

Installations techniques :

Les installations techniques (coffrets, boîtiers, armoires...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de communication et de distribution d'énergie, doivent être parfaitement intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture...), sauf impossibilité technique dûment démontrée

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

Quel que soit leur emplacement, en toiture, en façade ou au sol, ces dispositifs feront impérativement l'objet d'un positionnement et d'un traitement architectural, voire paysager, qui, compatibles avec leur fonctionnement, garantiront leur parfaite

intégration à l'ensemble bâti auquel ils sont rattachés et éviteront autant que faire se peut leur visibilité depuis l'espace public.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les arbres et plantations majeurs existants, et plus particulièrement quand ils sont constitutifs de la trame verte et bleue du territoire, doivent être maintenus ou remplacés sur l'unité foncière par des essences qui présenteront la garantie, d'être à court terme, au moins équivalentes.

Les haies, repérées au document graphique comme constitutives de la trame verte du territoire, sont à conserver. Elles pourront exceptionnellement et ponctuellement être détruites pour des raisons techniques ou de nature à garantir un accès aux engins d'entretien.

Toute demande d'urbanisme doit précisément faire figurer les arbres et plantations majeurs existants sur le terrain assiette du projet.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé après évolution législative.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».

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

Elle comporte :

- une zone NL à vocation de sports et loisirs.
- une zone Ni qui dispose des mêmes caractéristiques que la zone N mais qui est soumise au risque inondation.

Une partie de la zone N est comprise dans le périmètre de protection des monuments historiques par rapport à l'Eglise Saint Blaise et le bâtiment de l'ancienne commanderie (hôpital-commanderie), classés monuments historiques.

Les parties de la zone N concernées sont soumises à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

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

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions agro-forestières, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles listées à l'article N-2 ci-après.

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

Sont admis en zone N, y compris les parcelles où la trame verte et bleue a été identifiée au document graphique:

- les annexes des constructions à usage d'habitation, sous réserve du respect des dispositions spécifiques définies aux articles ci-après relatifs à leur implantation, leur emprise au sol et leur hauteur
- les extensions des constructions à usage d'habitation, sous réserve du respect des dispositions spécifiques définies aux articles ci-après relatifs à leur implantation, leur emprise au sol et leur hauteur
- Les rehaussements et exhaussements de sols sous réserve d'être nécessaires aux constructions autorisées ou à l'entretien et la valorisation de la zone

Les constructions existantes ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.

Sont admise en zone NL :

- Les constructions et aménagements liées aux sports et aux loisirs.

Dans le secteur Ni, soumis au risque inondation, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs sont autorisées, sous réserve que le risque soit pris en compte et que toutes les dispositions constructives adaptées soient mises en œuvre.

Dans les zones soumises au risque remontées de nappes phréatiques les plus sensibles, des dispositions constructives adaptées doivent être mises en œuvre. Une étude géotechnique doit être réalisée pour les projets les plus importants et pour les projets comportant un sous-sol partiel.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Le nombre d'accès sera limité au minimum nécessaire au projet.

Les accès ne devront pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Tout accès devra être aménagé pour assurer en termes de visibilité, de fonctionnalité et de facilité d'usage, cette sécurité qui sera appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

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

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

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet ne sera autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne ou le risque pour la circulation sera moindre.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2.1- Eaux usées

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, s'il existe ; en l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, le projet de système d'assainissement autonome individuel ou groupé devra être conforme à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

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

2.2 - Eaux pluviales

Toute opération doit faire l'objet d'aménagements visant à assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Les dispositifs concernant le réseau pluvial doivent obligatoirement permettre l'infiltration dans le sol ou la récupération des eaux de pluies sur la parcelle en réserves individuelles ou groupées, dans le respect de la loi sur l'eau. Le trop plein pourra être rejeté sur le réseau existant (fossés ou exécutoire naturel).

L'aménagement à la charge du pétitionnaire sera présenté dans la demande d'urbanisme.

3 - Défense contre l'incendie

Chaque projet s'inscrira dans le respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

Concernant plus particulièrement les établissements recevant du public, les opérations d'ensemble, ou encore les projets industriels, artisanaux, commerciaux et agricoles de taille importante ou présentant un risque potentiel, les conditions techniques propres

à assurer la sécurité incendie des biens et des personnes sont à déterminer préalablement avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours.

4 - Réseaux divers

Les lignes de distribution d'énergie, d'éclairage public, de télécommunication et de vidéocommunication doivent être installées en souterrain sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article supprimé après évolution législative.

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

Les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres de l'emprise des voiries existantes.

➤ L'implantation est libre par rapport aux futures voies publiques et futures voies privées ouvertes à la circulation, ainsi que par rapport à toute emprise publique hors voirie, existante ou future.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

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

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

- pour mieux aménager l'espace devant toutes activités intégrées au bâtiment et situées en rez-de-chaussée (bureaux, commerces, etc...)

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

Toute construction doit être implantée :

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

- soit en limite séparative.

➤ Ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

➤ Des adaptations à ces dispositions pourront exceptionnellement :

- être imposées par la collectivité publique, notamment:

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

- être acceptées par la collectivité publique :

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

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

➤ Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres de l'emprise des ruisseaux et des cours d'eau. En cas d'impossibilité technique ou d'impossibilité liée à la configuration de la parcelle, à la géographie ou à la topographie des lieux dûment démontrées, ce recul pourra exceptionnellement être autorisé à 6 mètres par la

puissance publique. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.

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

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

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

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

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

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans tous les cas, la construction ne devra pas dépasser 1 étage sur rez-de-chaussée (combles non compris), soit une hauteur maximale de 9 mètres du faîtage.

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

Hors cas d'extension par surélévation où la hauteur sera limitée à 9 mètres au faîtage, la hauteur des extensions au sol est limitée à 3,50 mètres à l'égout ou à 5 mètres à l'acrotère. Cependant, quand pour des raisons architecturales ou techniques, ou encore quand elle accompagne une extension par surélévation, il apparaît justifié que l'extension au sol s'inscrive dans le prolongement de la volumétrie du bâtiment principal, la hauteur maximale de la construction pourra être portée à 9 mètres au faîtage.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

L'aspect extérieur sera compatible avec le caractère des lieux avoisinants, et facilitera l'insertion du bâtiment dans le paysage. En cas de travaux sur un bâtiment existant, le plus grand soin sera apporté à la qualité des matériaux mis en œuvre afin de ne pas compromettre la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment.

Les ouvertures et les volumes devront s'inspirer de ceux du bâtiment d'origine et de l'architecture locale.

En zone Ni, les clôtures doivent être réalisées sans mur bahut, avec simple grillage et constituées d'un maillage d'au minimum 10X10cm. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations et être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les arbres et plantations majeurs existants, et plus particulièrement quand ils sont constitutifs de la trame verte et bleue du territoire, doivent être maintenus ou remplacés sur l'unité foncière par des essences qui présenteront la garantie, d'être à court terme, au moins équivalentes.

Les haies, repérées au document graphique comme constitutives de la trame verte du territoire, sont à conserver. Elles pourront exceptionnellement et ponctuellement être détruites pour des raisons techniques ou de nature à garantir un accès aux engins d'entretien.

Toute demande d'urbanisme doit précisément faire figurer les arbres et plantations majeurs existants sur le terrain assiette du projet.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Article supprimé après évolution législative.

