

REVUE  
2004-10  
P. 25

COMMUNE D'AURENSAN



## PLAN LOCAL D'URBANISME



### PIECE 4 : REGLEMENT

*Voie pour être annexé à la délibération  
du 07 Avril 2010*

AVRIL 2010  
N° 4 32 0765

*Le maire  
Evelyne Ricart*



**Evelyne RICART**



AGENCE DE PAU

## SOMMAIRE

|   | Pages |
|---|-------|
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE</b> |       |
| ZONE U .....                                  | 1     |
| ZONE UI .....                                 | 6     |
| ZONE AU .....                                 | 10    |
| ZONE A .....                                  | 14    |
| ZONE N .....                                  | 17    |

---

**DISPOSITIONS APPLICABLES A  
CHAQUE ZONE**

---

## **ZONE U**

La zone U est une zone mixte à vocation urbaine regroupant l'habitat dense du centre-bourg ancien et l'habitat de type pavillonnaire localisé essentiellement en ceinture de ce dernier.

Il est distingué un sous-secteur Ua dans lequel les nouvelles constructions devront être implantées en alignement sur voirie.

Certaines parcelles de cette zone sont impactées par les crues de l'Adour. Des zones inondables sont indiquées dans la CIZI. Sur les parcelles concernées par le phénomène inondation, des interdictions ou prescriptions s'appliqueront aux bâtiments, ouvrages ou aménagements nouveaux (rehausse, clôture transparente, absence de sous-sol).

### **ARTICLE U-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées soumises à autorisation préalable à l'exception de celles visées à l'article U-2,
- les constructions nouvelles destinées à l'activité agricole,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisé,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les habitations légères de loisirs, les mobil homes,
- les terrains de camping, de caravaning,
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements de sols non nécessaires à l'exécution d'un permis de construire dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha,
- les décharges et dépôts de toute nature.

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

Les installations classées soumises à autorisation préalables sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou en cas d'incident ou fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnels et aux biens.

La transformation des installations ou dépôts existants est autorisée à condition que les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.

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

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

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

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 5 m. Si elle se termine en impasse, elle devra permettre, à son extrémité, le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères.

Une largeur de plate-forme limitée à 4 m sans retournement sera admise pour les accès privés d'une longueur inférieure à 50 m desservant une seule construction.

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

Eau :

Toute construction à destination d'habitation, tout établissement ou toute installation abritant du personnel doit être alimenté en eau potable sous pression par raccordement au réseau public d'eau potable.

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.

A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera exigé sur la base de prescriptions inscrites dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Autres réseaux :

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou de construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division, les réseaux seront enterrés. A cette fin, les lotisseurs et constructeurs devront réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle devra être protégée contre les risques incendies.

**ARTICLE U-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

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

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

**Dans le secteur Ua**, les constructions sont implantées soit à l'alignement de la voie, soit en recul minimum de 5 m.

Dans tous les cas, l'alignement doit être obligatoirement occupé par un bâtiment (principal ou annexe), soit par un mur de clôture compris entre 1,5 et 1,8 m.

**Dans le reste de la zone U**, les constructions sont implantées soit à l'alignement de la voie, soit à une distance de 5 m minimale de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être imposée ou acceptée :

- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration ou l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU,
- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics.

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

**Dans le secteur Ua**, les constructions doivent être édifiées sur les limites latérales, sur une profondeur maximum de 15 m à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Par rapport à la limite séparative arrière ou lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites et au-delà de cette profondeur de 15 m, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, et jamais inférieure à 3 m.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- dans les opérations d'aménagement d'ensemble à l'exception des bâtiments à édifier sur les limites de l'unité foncière de l'opération,
- s'il existe un bâtiment contigu :
  - pour les modifications et reconstructions des constructions existantes,
  - pour les constructions dont la hauteur maximale est de 3,5 m à la sablière.

**Dans le reste de la zone**, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (prospect H/2).

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- dans les opérations d'aménagement et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les limites de l'unité foncière de l'opération,
- s'il existe un bâtiment contigu,
- pour constructions dont la hauteur maximale = 3,50 m à la sablière dans la bande des 3 m entre la limite séparative et les bâtiments,
- pour des modifications et reconstructions de constructions existantes.

**ARTICLE U-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

Non réglementé.

**ARTICLE U-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale absolue des constructions à usage d'habitation à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ou à la sablière et 13 m au faîtage.

Pour les autres constructions une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée, sous réserve d'un impact visuel acceptable.

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

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

En cas de réhabilitation de construction, les travaux devront être réalisés de façon à se prémunir du risque d'inondation.

Couverture :

Les constructions à usage d'habitation devront être couvertes de tuiles plates dans des teintes uniformes de ton terre cuite, rouge ou brun rouge. Les tuiles à faible ondulation peuvent être autorisées dans les mêmes tons.

Le matériau de couverture des constructions annexes et dépendances devra être présenté dans une teinte et un aspect identiques à celle du bâtiment principal.

Enduits :

Les enduits seront réalisés dans des tons clairs

Clôtures :

Les clôtures en limite de voirie comme en limite séparative auront une hauteur maximale de 1,8 m.

Dans le secteur Ua, les clôtures sur voirie seront composées d'un mur bahut compris entre 1,5 et 1,8 m de hauteur.

**ARTICLE U-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement,

- pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les établissements artisanaux une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires,
- pour les établissements commerciaux une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les hôtels une place pour une chambre,
- pour les restaurants : une place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

**ARTICLE U-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences locales sont à privilégier.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

**ARTICLE U-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE UI**

La zone UI est une zone à vocation d'activités artisanales.

Certaines parcelles de cette zone sont impactées par les crues de l'Adour. Des zones inondables sont indiquées dans la CIZI. Sur les parcelles concernées par le phénomène inondation, des interdictions ou prescriptions s'appliqueront aux bâtiments, ouvrages ou aménagements nouveaux (rehausse, clôture transparente, absence de sous-sol).

### **ARTICLE UI-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- les constructions destinées à l'habitat, excepté celles visées à l'article UI-2,
- les constructions destinées à l'activité industrielle,
- les constructions destinées à l'activité agricole,
- les constructions à destination hôtelière
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisé,
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances,
- les parcs d'attraction et aires de jeux ouvertes au public,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les garages collectifs de caravanes,
- les habitations légères de loisirs, les mobil homes,
- les terrains de camping, de caravaning,
- l'implantation d'installations photovoltaïques au sol (parcs, centrales...).

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

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

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

#### Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire de l'article 682 du Code Civil.

Le nombre des accès sur les voies publiques doit être limité dans l'intérêt de la sécurité, en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### Voirie :

Les caractéristiques des voies privées devront être adaptées à l'importance des constructions qu'elles doivent desservir, elles doivent permettre l'approche des matériels de lutte contre l'incendie.

La plate-forme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 8 m.

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

##### Eau :

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel en permanence, doit être alimenté en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

##### Assainissement :

##### **Eaux usées**

- les eaux et matières usées doivent être évacuées par des dispositifs respectant les dispositions et instructions en vigueur,
- le déversement d'eaux résiduaires dans le milieu naturel ou dans les égouts publics est soumis aux dispositions légales et réglementaires en vigueur,
- les eaux de refroidissement ne pourront être déversées dans les égouts publics qu'avec autorisation préalable de la collectivité à laquelle ils appartiennent et selon les modalités et conditions qu'elle fixera.

##### **Eaux pluviales**

- les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur,
- en l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

##### Autres réseaux :

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou de construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division, les réseaux seront enterrés. A cette fin, les lotisseurs et constructeurs devront réaliser des gaines et des chambres de tirage.

##### Défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle devra être protégée contre les risques incendies.

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

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

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

Les constructions doivent être édifiées à au moins 5 m de l'alignement des voies.

Les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets ou de véhicules désaffectés doivent respecter une marge d'isolement de 5 m de largeur comptée à partir de l'alignement de la voie.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 5 m.

Les dépôts de matériaux, de ferrailles, de déchets ou de véhicules désaffectés doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 m de largeur.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Les constructions à usage d'habitation, autorisées à l'article UI-2, doivent être intégrées au bâtiment principal.

Les constructions ne devront pas dépasser 16 m au faîtage sauf nécessités techniques dûment motivées et sous réserve d'un impact visuel acceptable.

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

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

En cas de réhabilitation de construction, les travaux devront être réalisés de façon à se prémunir du risque d'inondation.

**Pour les autres constructions destinées aux activités artisanales :**

Les bâtiments d'activité, etc. pourront être réalisés en bardage métallique.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

**Pour les constructions à usage d'habitation :**

Couverture :

Les constructions à usage d'habitation, autorisées à l'article UI-2, doivent être intégrées au bâtiment principal.

Le matériau de couverture des constructions annexes et dépendances devra être présenté dans une teinte et un aspect identiques à celle du bâtiment principal.

Clôtures :

Les clôtures devront permettre le libre écoulement des eaux. Les murs-bahuts sont donc interdits.

**ARTICLE UI-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les établissements artisanaux une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires,
- pour les établissements commerciaux une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,,
- pour les restaurants : une place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences locales sont à privilégier.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les espaces créés par les marges de recul prévues à l'article UI-6 doivent être plantés de haies vives.

**ARTICLE UI-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE AU**

La zone AU est une zone à urbaniser visant la mixité urbaine.

Certaines parcelles de cette zone sont impactées par les crues de l'Adour. Des zones inondables sont indiquées dans la CIZI. Sur les parcelles concernées par le phénomène inondation, des interdictions ou prescriptions s'appliqueront aux bâtiments, ouvrages ou aménagements nouveaux (rehausse, clôture transparente, absence de sous-sol)

### **ARTICLE AU-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

- les constructions destinées à l'industrie,
- les installations classées soumises à autorisation préalable à l'exception de celles visées à l'article U-2,
- les constructions nouvelles destinées à l'activité agricole,
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisé,
- le stationnement isolé de caravanes,
- les habitations légères de loisirs, les mobil homes,
- les terrains de camping, de caravaning,
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les affouillements et exhaussements de sols non nécessaires à l'exécution d'un permis de construire dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha,
- les décharges et dépôts de toute nature,
- l'implantation d'installations photovoltaïques au sol (parcs, centrales...).

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

Les constructions se réaliseront au fur et à mesure de l'équipement de la zone, sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement définies.

Les installations classées soumises à autorisation préalables sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité ou en cas d'incident ou fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnels et aux biens.

La transformation des installations ou dépôts existants est autorisée à condition que les aménagements n'en augmentent pas les nuisances.

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

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie :

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

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique doit avoir une largeur de plate-forme au moins égale à 5 m. Si elle se termine en impasse, elle devra permettre, à son extrémité, le retournement des véhicules appelés à l'utiliser, en particulier les bennes de ramassage des ordures ménagères.

Une largeur de plate-forme limitée à 4 m sans retournement sera admise pour les accès privés d'une longueur inférieure à 50 m desservant une seule construction.

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

Eau :

Toute construction à destination d'habitation, tout établissement ou toute installation abritant du personnel doit être alimenté en eau potable sous pression par raccordement au réseau public d'eau potable.

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire lorsqu'il existe.

A défaut, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur sera exigé sur la base de prescriptions inscrites dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Autres réseaux :

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou de construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division, les réseaux seront enterrés. A cette fin, les lotisseurs et constructeurs devront réaliser des gaines et des chambres de tirage.

Défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle devra être protégée contre les risques incendies.

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

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

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

Les constructions sont implantées soit à l'alignement de la voie, soit à une distance de 5 m minimale de l'alignement.

Une implantation différente peut toutefois être imposée ou acceptée :

- pour des raisons de sécurité,
- pour l'extension mesurée, la restauration ou l'aménagement des constructions existantes avant l'approbation du PLU,
- pour les constructions et travaux nécessaires aux services publics.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (prospect H/2).

Des implantations autres que celles définies ci-dessus sont possibles :

- dans les opérations d'aménagement et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les limites de l'unité foncière de l'opération,
- s'il existe un bâtiment contigu,
- pour constructions dont la hauteur maximale = 3,50 m à la sablière dans la bande des 3 m entre la limite séparative et les bâtiments,
- pour des modifications et reconstructions de constructions existantes.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

Non réglementé.

**ARTICLE AU-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale absolue des constructions à usage d'habitation à partir du terrain naturel ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ou à la sablière et 13 m au faîtaage.

Pour les autres constructions une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée, sous réserve d'un impact visuel acceptable.

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

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

En cas de réhabilitation de construction, les travaux devront être réalisés de façon à se prémunir du risque d'inondation.

**Couverture :**

Les constructions à usage d'habitation devront être couvertes de tuiles plates dans des teintes uniformes de ton terre cuite, rouge ou brun rouge. Les tuiles à faible ondulation peuvent être autorisées dans les mêmes tons.

Le matériau de couverture des constructions annexes et dépendances devra être présenté dans une teinte et un aspect identiques à celle du bâtiment principal.

**Clôtures :**

Les clôtures en limite de voirie comme en limite séparative n'excéderont pas 1,8 m de hauteur.

**ARTICLE AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette de construction avec au minimum une place par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux : une place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les établissements artisanaux une place pour 2 emplois à laquelle doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires,
- pour les établissements commerciaux une place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette,
- pour les hôtels une place pour une chambre,
- pour les restaurants : une place pour 15 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

**ARTICLE AU-13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les essences locales sont à privilégier.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

**ARTICLE AU-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **ZONE A**

La zone A est une zone à vocation agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Certaines parcelles de cette zone sont impactées par les crues de l'Adour. Des zones inondables sont indiquées dans la CIZI. Sur les parcelles concernées par le phénomène inondation, des interdictions ou prescriptions s'appliqueront aux bâtiments, ouvrages ou aménagements nouveaux (rehausse, clôture transparente, absence de sous-sol)

### **ARTICLE A-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Toutes les constructions et installations à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :
  - bâtiments et installations à caractère fonctionnel nécessaires à la production agricole,
  - les installations de transformation, de production et de produits en provenance de l'exploitation agricole locale,
  - l'habitation des personnes ayant une activité de production agricole effective à proximité immédiate du corps de ferme (distance maximale de 50 mètres) et à la condition que l'activité le rende nécessaire.
- Des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE A-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

L'extension des constructions est admise dans la limite de 30% de la SHOB existante si les bâtiments sont liés à l'activité agricole.

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

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

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentera une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Voirie :

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

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

Eau :

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Eaux usées :

Elles seront traitées conformément aux modalités prévues dans le Schéma Directeur d'Assainissement.

Autres réseaux :

Lorsque les lignes publiques électriques ou téléphoniques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également.

Défense incendie :

Toute construction ou installation nouvelle devra être protégée contre les risques incendie.

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

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

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

Les constructions devront être réalisées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit à 5 m au moins de cet alignement.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 3 m.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

Non réglementé.

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

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation à partir du terrain naturel ne peut excéder 11 m au faitage. Pour les autres constructions, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable.

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

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

En cas de réhabilitation de construction, les travaux devront être réalisés de façon à se prémunir du risque d'inondation.

#### **Pour les constructions à usage d'habitations :**

##### Couverture :

Les constructions à usage d'habitation devront être couvertes de tuiles plates dans des teintes uniformes de ton terre cuite, rouge ou brun rouge. Les tuiles à faible ondulation peuvent être autorisées dans les mêmes tons.

Le matériau de couverture des constructions annexes et dépendances devra être présenté dans une teinte et un aspect identiques à celle du bâtiment principal.

#### **Pour les autres constructions destinées aux activités agricoles :**

Les bâtiments d'activité agricole, etc. pourront être réalisés en bardage métallique.

Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les couvertures d'aspect brillant (tôle acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

### **ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé.

## ZONE N

La zone N est à vocation naturelle et forestière. Il est distingué deux sous secteurs :

- un secteur Ng à vocation principale d'habitat de taille et de capacité d'accueil limitées,
- un secteur NL à vocation d'activités sportives et de loisirs.

Certaines parcelles de cette zone sont impactées par les crues de l'Adour. Des zones inondables sont indiquées dans la CIZI. Sur les parcelles concernées par le phénomène inondation, des interdictions ou prescriptions s'appliqueront aux bâtiments, ouvrages ou aménagements nouveaux (rehausse, clôture transparente, absence de sous-sol).

### ARTICLE N-1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

|  | <i>N</i>   | <i>Ng</i>                                    | <i>NL</i>  |
|--|------------|--|------------|
| <u>Les constructions destinées :</u>   |            |  |            |
| • à l'habitat  | Interdites | Interdites sauf celles visées à l'article N2 | Interdites |
| • à l'hébergement hôtelier   | Interdites | Interdites                                   | Interdites |
| • aux bureaux  | Interdites | Interdites                                   | Interdites |
| • aux commerces  | Interdites | Interdites                                   | Interdites |
| • à l'artisanat  | Interdites | Interdites                                   | Interdites |
| • à l'industrie  | Interdites | Interdites                                   | Interdites |
| • à l'exploitation agricole ou forestière  | Interdites | Interdites sauf celles visées à l'article N2 | Interdites |
| • à la fonction d'entrepôt   | Interdites | Interdites sauf celles visées à l'article N2 | Interdites |
| Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif | Autorisées | Autorisées                                   | Autorisées |
| Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières                                 | Interdites | Interdites                                   | Interdites |
| Les terrains de camping  | Interdits  | Interdits                                    | Interdits  |
| Les habitations légères de loisirs   | Interdites | Interdites                                   | Interdites |
| Parcs d'attraction et aire de jeux ouvertes au public  | Interdits  | Interdits                                    | Autorisées |
| Aires de stationnement ouvertes au public  | Interdites | Interdites                                   | Autorisées |
| Dépôts de véhicules  | Interdits  | Interdits                                    | Interdits  |
| Les affouillements et exhaussements de sol   | Interdits  | Interdits                                    | Interdits  |
| Garages collectifs de caravanes  | Interdits  | Interdits                                    | Interdits  |
| L'aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs motorisés                                   | Interdits  | Interdits                                    | Interdits  |
| L'aménagement d'un golf  | Interdits  | Interdits                                    | Interdits  |
| l'implantation d'installations photovoltaïques au sol  | interdits  | Interdits                                    | interdits  |

**ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le secteur Ng, l'extension, l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes sont admis si le niveau d'équipement le permet. Dans ce secteur, les constructions à destination d'habitations ne sont autorisées que dans le cas d'un changement de destination de construction existante sous réserve de la non altération des milieux naturels et des paysages.

Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où elles ne compromettent pas le caractère naturel de la zone.

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

Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire conformément à l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pur la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Voirie :

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

La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long de la RN 21.

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

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

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

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

Défense incendie : toute construction ou installation nouvelle devra être protégée contre les risques incendies.

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

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

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

Les constructions devront être réalisées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit à 5 m au moins de cet alignement.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 4 m.

**ARTICLE N-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

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

Non réglementé.

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

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

**ARTICLE N-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les restaurations, agrandissements, adjonctions et constructions d'immeubles seront conçus en fonction du caractère du site, de façon à s'insérer dans la structure existante, et à pouvoir s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager.

En cas de réhabilitation de construction, les travaux devront être réalisés de façon à se prémunir du risque d'inondation.

**ARTICLE N-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

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

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

Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE N-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.