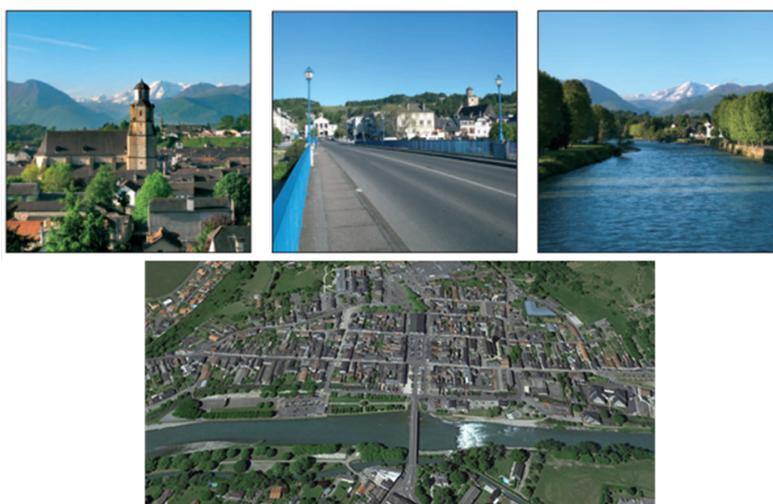


Commune de

**NAY**



---

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 13 février 2019  
approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

---

## D- REGLEMENT

---



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme Intercommunal  
Maison des Communes – rue Renoir C.S 40609-64006 PAU CEDEX

Téléphone 05.59.90.18.28 - Télécopie 05.59.84.59.47 – [service.urbanisme@apgl64.fr](mailto:service.urbanisme@apgl64.fr)



# TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES .....	3
DISPOSITIONS GENERALES .....	5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	20
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY.....	32
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	38
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	49
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	59



# DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

---

Le présent Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Nay.

## ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU PLU A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

---

### 1) Indépendamment des dispositions du présent PLU, les dispositions suivantes du règlement national d'urbanisme contenu dans le Code de l'urbanisme demeurent applicables sur le territoire communal :

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

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

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

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

#### **Article R. 111-26 du Code de l'urbanisme portant sur la protection de l'environnement :**

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

#### **Article R. 111-27 du Code de l'urbanisme portant sur la protection des sites et des paysages :**

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

### 2) D'autres dispositions du Code de l'urbanisme demeurent également applicables sur le territoire communal, parmi lesquelles figurent les suivantes :

#### **Article L. 111-13 du Code de l'urbanisme portant sur l'accès à certaines voies :**

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

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

#### **Article L. 111-15 du Code de l'urbanisme portant sur la reconstruction des bâtiments :**

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

**Article L.111-16 du Code de l'urbanisme portant sur l'utilisation de matériaux renouvelables :**

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

**Article L.111-23 du Code de l'urbanisme portant sur la restauration de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial :**

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article [L. 111-11](#), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 3) En outre**, les annexes du présent PLU contiennent des dispositions qui peuvent affecter les possibilités de construire, telles que les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation des sols. Par ailleurs, les permis de construire, d'aménager, de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent tenir lieu de l'autorisation prévue par une autre législation que celle d'urbanisme, peuvent dispenser ou être subordonné à un accord prévu par une autre législation.

### ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1) Les différentes zones délimitées par les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R.123-11 et R.123-12 du Code de l'urbanisme et pour lesquelles un règlement spécifique développé ci-après s'applique sont les suivantes :

- Les zones urbaines U suivantes :
  - La zone UA, qui délimite le bourg ancien ;
  - La zones UB, qui délimite le cadre bâti à dominante pavillonnaire ; un secteur UBa autorise les dispositifs d'assainissement autonome, un secteur UBc fixe des règles particulières en matière de vérification de la stabilité des sols, un secteur UBe est dédié à des équipements publics et /ou d'intérêt collectif et un secteur UBs est dédié aux équipements scolaires ; enfin, un secteur UBb limite la hauteur des constructions dans les secteurs urbanisés des coteaux.
- Les zones à urbaniser 1AU qui délimitent des terrains destinés à assurer le développement du bourg et où les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chacun de ces secteurs. Un secteur 1AUa délimite les secteurs où les constructions sont autorisées grâce à une opération d'aménagement d'ensemble. Un secteur 1AUb limite la hauteur des constructions dans les secteurs des coteaux.
- Les zones agricoles A, qui délimitent des terrains à protéger notamment en raison du potentiel agronomique ;
- Les zones naturelles et forestières N, qui délimitent les terrains à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elles comprennent les secteurs suivants :
  - Le secteur Nh, qui délimite des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées à vocation d'habitat,
  - Le secteur Nt, qui délimite les terrains où sont autorisées des occupations et utilisations du sol dédiées au développement d'activités à vocation touristique et/ou hôtelière,
  - Le secteur Np, qui délimite les terrains à protéger en raison de la qualité des milieux naturels et de leur intérêt écologique ;

Dans les zones N et A, les secteurs soumis aux prescriptions du PPRI sont repérés au document graphique grâce à un indice « i ».

Les zones inondables identifiées suite à la crue de juin 2013 par l'étude hydraulique validée en 2016 sont indiquées sur le zonage par une trame hachurée bleue.

2) Le présent PLU fixe les emplacements réservés suivants, figurant aux documents graphiques conformément aux dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme et destinés à des voies et ouvrages publics, à des installations d'intérêt général ou à des espaces verts :

DESIGNATION	DESTINATION	COLLECTIVITE OU ORGANISME PUBLIQUE BENEFICIAIRE
1	Emplacement réservé pour création de cheminement piéton	Commune de Nay
2	Emplacement réservé pour création de cheminement piéton	Commune de Nay
3	Emplacement réservé pour élargissement croisement	Commune de Nay
4	Emplacement réservé pour élargissement de la rue Plaine de la Montjoie	Commune de Nay
5	Emplacement réservé pour réhabilitation de la friche Souyeux et création de logements	Commune de Nay
6	Emplacement réservé pour création de stationnement et aménagement aire de repos	Commune de Nay
7	Emplacement réservé pour création de cheminement piéton	Communauté de communes du Pays de Nay
8	Emplacement réservé pour création maison des associations et création accès routier	Commune de Nay
9	Emplacement réservé pour création d'une aire de stationnement	Commune de Nay

#### **ARTICLE 4 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME**

---

Sur l'ensemble des zones définies par le PLU, il est fait échec des dispositions de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.

Ainsi, les dispositions du présent règlement sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### **ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES**

---

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

Par ailleurs, lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire, le permis d'aménager ou la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Au titre de ces derniers doivent notamment être pris en compte les travaux conduisant à une augmentation modérée du volume de la construction dans une direction différente de celle faisant éventuellement l'objet d'une règle du présent PLU, qu'ils aient pour effet un changement de destination de la construction ou non.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## Rappel :

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

Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'urbanisme.

Certaines parcelles de cette zone sont soumises à la servitude d'utilité publique liée aux monuments historiques présents sur la bastide (maison Jeanne d'Albret, ou Maison carrée et église Saint Vincent). Aussi, elles peuvent être soumises à des prescriptions particulières supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France, qui s'imposeront aux règles du présent règlement.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

Il est fait échec aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme : les dispositions du présent règlement sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

#### **UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les industries nouvelles ;
- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - Les parcs d'attractions ;
  - Les golfs ;
  - Les dépôts de véhicules non liés à une activité déjà existante et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
  - Les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme et à l'exception des piscines,
  - Les commerces d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation identifiés suite à la crue de juin 2013 et d'après l'étude hydraulique réalisée en juin 2016, repérés au zonage par une trame bleue, il pourra être édicté aux occupations et utilisations du sol des prescriptions supplémentaires permettant de se prémunir de ce risque. Dans les secteurs identifiés comme aléa fort ou moyen suite à cette étude, les occupations et utilisations du sol nouvelles seront interdites.

Les installations et bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les aires de jeux et de sports sont autorisées à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale existante sur le terrain et qu'ils ne dépassent pas 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.

L'extension des bâtiments agricoles est autorisée sous réserve que cette évolution soit compatible avec le voisinage des habitations et des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

## **MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **UA 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Le changement de destination des rez-de-chaussée en logement ou annexe à l'habitation des locaux commerciaux existants en façade, côté rue, le long du linéaire de diversité commerciale localisé sur le document graphique est interdit (rue Foch, rue Joffre, place de la république, rue Gambetta, rue Clémenceau, rue Notre Dame, place Marcadieu, rue Saint-Vincent, allées Chanzy et place de la fontaine).

## **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **UA 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

##### **1. Implantation par rapport aux voies publiques et voies privées ouvertes à la circulation automobile**

##### **Implantation par rapport aux voies d'une largeur supérieure à 3 mètres :**

Les bâtiments doivent être implantés à la limite de la voie et occuper au moins la moitié de la longueur de cette limite. Toutefois, une implantation différente peut être acceptée ou imposée dans le cas où la longueur de la limite avec la voie dépasse 10 mètres, si le terrain est desservi par plusieurs voies ou emprises publiques, dans le cas de l'extension de bâtiments existants ou si la configuration ou la localisation du terrain rend impossible l'implantation d'un bâtiment en bordure de voie ou d'emprise publique, compte tenu notamment des risques induits pour la sécurité des usagers.

En outre, les annexes<sup>(1)</sup> et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être indifféremment implantées à la limite de la voie ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien

---

<sup>(1)</sup> : Une annexe doit se comprendre comme une construction non accolée au bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

#### **Implantation par rapport aux autres voies :**

Les bâtiments qui ne sont pas implantés en limite du terrain doivent être en retrait d'au moins 2 mètres, à l'exception :

- Des piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre,
- des bâtiments dont la partie qui est située dans cet intervalle de 2 mètres présente un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long
- et des éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit sans poteaux de soutien, contreforts...).

Pour l'ensemble de la zone, les débords par rapport à l'alignement ne sont pas autorisés pour la réalisation d'isolation par l'extérieur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

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

#### **2. Implantation par rapport aux emprises publiques**

Il n'est pas fixé de règle.

### **UA 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les bâtiments implantés en tout ou partie en limite d'une voie ouverte au public d'une largeur supérieure à 3 mètres doivent avoir au moins un côté implanté sur une limite séparative latérale dans une bande de 15 mètres à partir de la voie publique ouverte à la circulation automobile, sauf dans l'hypothèse où une construction existante soit déjà implantée sur une limite latérale (dans ce cas, les bâtiments peuvent s'implanter en retrait).

Les bâtiments qui ne sont pas implantés en limite séparative doivent être en retrait d'au moins 2 mètres, à l'exception :

- des piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre,
- des bâtiments dont la partie qui serait située dans cet intervalle de 2 mètres présenterait un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long
- et des éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit sans poteaux de soutien, contreforts...).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

Les dispositions des alinéas précédents sont applicables aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un

permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

#### **UA 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **UA 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **UA 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

La hauteur maximale des constructions, mesurée sur la perpendiculaire tracée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 15 m. Dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 15 mètres, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Nonobstant les dispositions de l'alinéa précédent, au-delà d'une bande de 20 mètres de profondeur à compter de la limite avec la voie, la hauteur de tout point des constructions ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ce point et celui de la limite séparative le plus proche, augmentée de trois mètres.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit. Toutefois lorsque ces annexes s'adosent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée pourra être inférieure ou égale à cette construction.

Les toitures terrasses ne devront pas dépasser 4 m au haut de l'acrotère.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des constructions voisines.

### **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

#### **UA 9 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

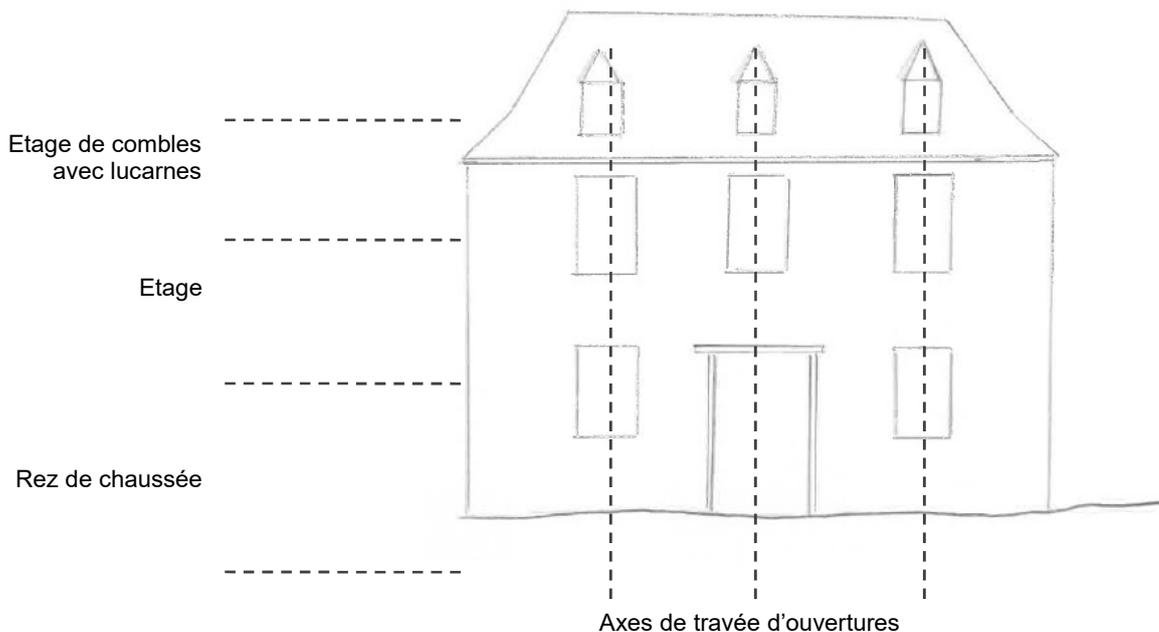
---

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

##### **1. Dispositions pour les constructions traditionnelles existantes et leurs extensions :**

###### **1.1. Façades :**

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



Toute façade construite en maçonnerie (parpaing, briques) devra être protégée par un enduit couvrant de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent.

Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade.

La couleur des façades et des menuiseries devra respecter les préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay jointe en annexe (fiche technique couleur-enduit).

Les bardages sont autorisés.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

## 1.2. Toitures :

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

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine, ou être en ardoise naturelle ou en matériaux en ayant l'aspect en ton, ou encore en tuiles plates, petit moule de ton ardoisé. Le faîtage peut être réalisé en tuile type canal de couleur rouge.

La pente de toiture de chaque corps de bâtiment doit être d'au moins 80 %, sur au moins 80 % de la surface couverte dudit corps de bâtiment, le reste de la toiture pouvant présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 35%. Les toitures terrasses sont autorisées pour des éléments limités, c'est-à-dire sur une surface représentant au maximum 20% de la surface de la toiture globale.

La toiture des extensions, accolées au bâtiment principal, devra être réalisée dans le prolongement d'au moins un versant de la toiture du bâtiment principal et ne pas présenter plus de 3 pans.

Les ouvertures en toiture seront dans la pente du toit ou en lucarnes afin de respecter l'habitat béarnais traditionnel.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être encastrés à la toiture, sans saillie significative.

Les vérandas, les annexes<sup>(2)</sup> de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien)

<sup>(2)</sup> : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

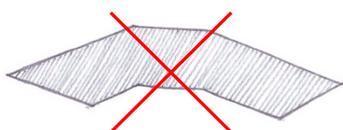
Hors bâtiments à usage agricole ou artisanal, pour lesquels il est autorisé, le bac acier n'est autorisé que pour les annexes et les bâtiments non destinés à un usage d'habitation de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ; dans tous les cas, il sera autorisé dans des tons gris foncé, il devra être non réfléchissant et à l'aspect imitation zinc : les tôles ondulées sont interdites.

Le polyester translucide pourra être autorisé pour la réalisation de puits de lumière.

## **2. Dispositions pour les constructions nouvelles et leurs extensions à destination d'habitation, de commerces, bureaux ou d'hébergement hôtelier :**

### **2.1. Volumétrie :**

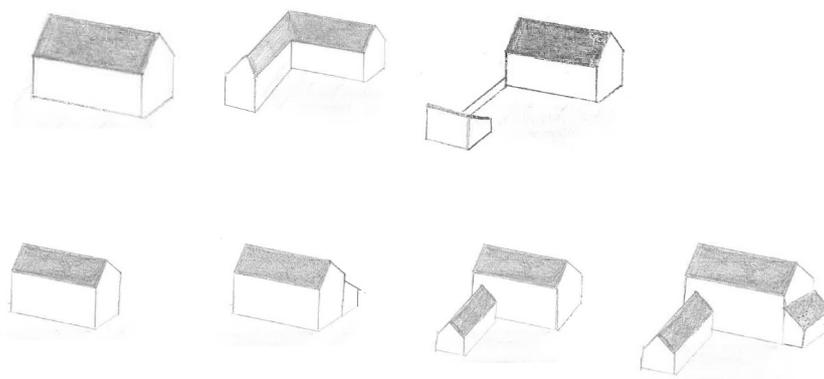
Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples : le volume principal sera conçu sur un plan rectangulaire, plus long que large ; pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires sur un plan carré ou rectangulaire, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la plaine de Nay.



*Plan sans rapport avec les volumes traditionnels du bâti ancien*



*Assemblage des parallélépipèdes rectangles plus longs que larges*



### **2.2. Façades**

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduites de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou couvertes d'un bardage). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

La couleur des façades et des menuiseries pourra respecter la couleur telle que définie dans la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay jointe en annexe (fiche technique couleur-enduit).

### **2.3. Toitures**

#### **- pente :**

Le volume de la toiture sera à 2 ou 4 pans pour le bâtiment principal. La toiture des volumes secondaires, et/ou des extensions, (et donc accolées au bâtiment principal), devra être réalisée dans le prolongement d'au moins un versant de la toiture du bâtiment principal et ne pas présenter plus de 3 pans.

La pente de toiture de chaque corps de bâtiment doit être d'au moins 80 %, sur au moins 80 % de la surface couverte dudit corps de bâtiment, le reste de la toiture pouvant présenter une pente moindre sans toutefois

être inférieure à 35 %. Les toitures terrasses sont autorisées pour des éléments limités, c'est-à-dire sur une surface représentant au maximum 20% de la toiture globale.

Les vérandas, les annexes<sup>(3)</sup> de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

#### -couverture :

La couverture des constructions doit, sur au moins 80% de leur surface, être en ardoise naturelle ou en matériaux qui en ont l'aspect en ton ou en tuiles plates petit moule de ton ardoisé. Le faitage peut être réalisé en tuile type canal de couleur rouge.

En cas de bâtiments à destination d'habitation déjà existants sur l'unité foncière, les matériaux et les couleurs utilisés des constructions nouvelles pourront être identiques à ceux de la construction déjà existante. Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture sans saillie significative.

Hors bâtiments à usage agricole ou artisanal existants, pour lesquels il est autorisé, le bac acier n'est autorisé que pour les annexes et les bâtiments non destinés à un usage d'habitation de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ; dans tous les cas, il sera autorisé dans des tons noir ou gris foncé, il devra être non réfléchissant et à l'aspect imitation zinc : les tôles ondulées sont interdites.

Le polyester translucide pourra être autorisé pour la réalisation de puits de lumière.

Les vérandas, les pergolas<sup>(4)</sup>, les serres, et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes relatives à la pente et à la couverture des toitures. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### **3. Clôtures**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

##### **- En bordure des voies ouvertes à la circulation publique :**

La clôture doit être constituée d'un mur maçonné recouvert d'un enduit (de préférence enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent) et éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage). La partie maçonnée devra être d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. Sont exclus tous les dispositifs venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis plastifiés,...).

La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

##### **- Sur les limites séparatives :**

La clôture doit être constituée d'un mur maçonné recouvert d'un enduit (de préférence enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent) et éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage) ou d'une haie végétale. La partie maçonnée devra être d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Sont exclus tous les dispositifs venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis plastifiés,...). La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres.

La clôture peut aussi être constituée d'un grillage ou d'une palissade ou d'une haie d'espèces végétales mélangées, ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur.

---

<sup>3</sup> : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment original, avec ou sans communication avec lui).

<sup>4</sup> Pergola : tonnelle formée de poteaux et poutrelles à claire-voie à ossature bois ou métallique.

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 20 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage, doublées d'une haie mélangée, sans pouvoir être supérieure à 2 mètres.

La liste des espèces végétales à privilégier pour les haies vives mélangées sont les suivantes, conformément aux préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay :

**Arbustes champêtres à feuilles « marcescentes »** : (semi persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps) : charme

**Arbustes champêtres à feuilles caduques** : érable champêtre, noisetier, fusain d'Europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, sureau noir, néflier, aubépine (en absence d'épidémie)

**Arbustes horticoles à feuilles caduques** : forsythia, groseillier fleur, rosier rugueux, spirée, buddleia (arbre aux papillons), seringat, cytise, deutzia, symphorine, weigela

**Arbustes à feuilles persistantes** : houx, troène, osmanthe, eleagnus (fusain), prunus Lusitania (laurier du Portugal), béberis, mahonia, viburnum, abbélia.

#### **4. Dispositions pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

L'ensemble des règles précédentes ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **5. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront, en cas d'extension, de modification de façade, volume ou d'aménagement de leurs abords, respecter les règles de protection décrites en annexes du présent règlement (cf annexe Protections patrimoniales).

Notamment, leur démolition complète n'est pas autorisée, sauf dans le cas où l'élément fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irrémédiable.

#### **6. Aires de stockage de déchets :**

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre) de manière à être inséré au projet initial.

#### **7. Enseignes :**

cf préconisations de la charte des enseignes et devantures commerciales du Pays de Nay, jointe en annexe du PLU

### **UA 10 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

#### **Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur :**

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature. Ces dispositifs ne dépasseront pas l'alignement de la voie.

#### **Equipements nécessaires aux énergies renouvelables :**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis l'espace public. Ils feront l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **UA 11 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS**

---

#### **Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :**

Le chemin de Cararet, identifié à ce titre, devra être préservé : les murets le bordant ainsi que la passerelle le surplombant devront être préservés et restaurés à l'identique. Son usage piétonnier devra être maintenu.

Non réglementé pour le restant de la zone.

## **STATIONNEMENT**

### **UA 12- STATIONNEMENT**

---

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

#### **Stationnement automobiles :**

Le permis ou la décision prise sur l'autorisation d'urbanisme peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors de l'emprise totale des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf à destination d'habitation, bureaux ou commerces doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

Les opérations de plus de 10 logements devront prévoir une place de stationnement automobile minimum par logement.

Une place de stationnement automobile occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès ou voie de circulation compris.

En cas d'impossibilité de satisfaire à ces obligations, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut être quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant, ou en cours de réalisation et à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

#### **Stationnement cycles :**

### **2.1. Bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble :**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et équipés d'un parc de stationnement automobile individuel couvert ou d'accès sécurisé doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.

### **2.2. Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux :**

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher dédiée aux bureaux.

### **2.3. Pour les bâtiments accueillant un service public ou pour les bâtiments destinés aux activités de service :**

Les bâtiments neufs accueillant un service public ou les bâtiments neufs à usage principal d'activité de service comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés, agents ou usagers, doivent posséder un nombre de places de stationnement de vélo situées dans un espace sécurisé correspondant à 15% de l'effectif de salariés, agents ou usagers présents ou accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Pour l'ensemble de ces règles, dans la mesure où ces stationnements ne seraient pas réalisés sous forme d'un local adapté en rez-de-chaussée de la construction mais réalisés en extérieur, ils seront obligatoirement clos, couverts et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **UA 12 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

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

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

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

Les accès ne devront pas présenter un passage sous porche de hauteur inférieure à 3,5 mètres ni une largeur inférieure à 3 mètres.

## **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **UA 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

#### ▪ **Eau potable**

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

#### ▪ **Eaux usées**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées. Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif à la date d'approbation du PLU et dans l'attente de ce réseau, un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être autorisé. Le dispositif doit prévoir la possibilité d'un branchement sur le réseau collectif dès lors que celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

#### ▪ **Eaux pluviales**

Les eaux de vidange des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées après accord du SEAPaN et selon les modalités définies par règlement d'assainissement du syndicat (débit maîtrisé). A l'inverse, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Dès lors qu'il existe, le raccordement au réseau collectif (souterrain ou aérien) des eaux pluviales est obligatoire.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, il pourra être imposé des mesures compensatoires des eaux pluviales, décrites et dimensionnées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Nay. (cf schéma directeur joint en annexe du PLU)

Pour toute voirie ou zone de stationnement à usage collectif ou public de superficie supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, il sera mis en place un ouvrage déboureur/déshuileur de classe I à l'amont de tout dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

#### **Ces travaux sont à la charge exclusive du maître d'ouvrage de l'opération.**

#### ▪ **Autres réseaux**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

### **UA 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique de télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur éventuelle desserte par la fibre optique.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

## Rappel :

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

Certaines parcelles de cette zone sont soumises à la servitude d'utilité publique liée aux monuments historiques présents sur la bastide (maison Jeanne d'Albret, ou Maison carrée et église Saint Vincent). Aussi, elles peuvent être soumises à des prescriptions particulières supplémentaires de la part de l'Architecte des Bâtiments de France, qui s'imposeront aux règles du présent règlement.

Il est fait échec aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme : les dispositions du présent règlement sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

## **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

#### **UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les industries nouvelles ;
- Les exploitations agricoles et forestières, excepté, pour le secteur UBs, celles listées à l'article UB-2 ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - Les parcs d'attractions ;
  - Les golfs ;
  - Les dépôts de véhicules non liés à une activité déjà existante et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
  - Les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme et à l'exception des piscines,
- Les commerces nouveaux d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

De plus, dans les secteurs UBs et UBe :

- les entrepôts,
- les centres de congrès et d'exposition ;
- les constructions destinées au logement, excepté celles listées à l'article UB-2 ;
- les commerces et activités de service,
- les salles d'art et de spectacles.

## **UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation identifiés suite à la crue de juin 2013 et d'après l'étude hydraulique réalisée en juin 2016, repérés au zonage par une trame bleue, il pourra être édicté aux occupations et utilisations du sol des prescriptions supplémentaires permettant de se prémunir de ce risque. Dans les secteurs identifiés comme aléa fort ou moyen suite à cette étude, les occupations et utilisations du sol nouvelles seront interdites.

Les installations et bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

L'extension des bâtiments agricoles est autorisée sous réserve que cette évolution soit compatible avec le voisinage des habitations et des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

Hors secteurs UBs et UBe où ils sont interdits, les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale existante sur le terrain et qu'ils ne dépassent pas 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Dans le secteur UBe, les occupations et utilisations du sol ne seront autorisées que si elles consistent en un équipement public et/ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur UBs, les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou au logement sont autorisées si elles sont liées à l'activité d'enseignement.

Dans le secteur UBc, il sera vérifié la compatibilité du projet faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme au regard de la stabilité des sols.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 6 mètres, de part et d'autre des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

## **MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **UB 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non règlementé.

## **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **UB 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les règles suivantes s'appliquent par rapport aux voies et emprises, publiques et privées, ouvertes à la circulation automobile.

Les bâtiments sont implantés à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres, à l'exception :

- des piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre,
- des bâtiments dont la partie qui serait située dans cet intervalle de 3 mètres présenterait un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long
- et pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit sans poteaux de soutien, contreforts...).

Les débords sur l'alignement sont autorisés pour la réalisation d'isolation par l'extérieur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

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

#### **UB 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantés en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres excepté :

- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre,
- pour les bâtiments dont la partie qui est située dans cet intervalle de 3 mètres présente un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long
- et pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit, contreforts...).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

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

## **UB 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **UB 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

## **UB 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Dans l'ensemble de la zone, exceptée en secteur UBb :**

La hauteur maximale des constructions, mesurée sur la perpendiculaire tracée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage ou l'acrotère, et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 15 mètres.

### **Dans le secteur UBb :**

La hauteur maximale des constructions, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faîtage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

### **Pour l'ensemble de la zone :**

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure au seuil indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Nonobstant les dispositions des alinéas précédents, la hauteur de tout point des constructions ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ce point et celui de la limite séparative le plus proche, augmentée de trois mètres.

Un dépassement maximal de 2 mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente un pignon face à la limite séparative.

La hauteur maximale des annexes implantées en limite séparative ne pourra dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

## **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **UB 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

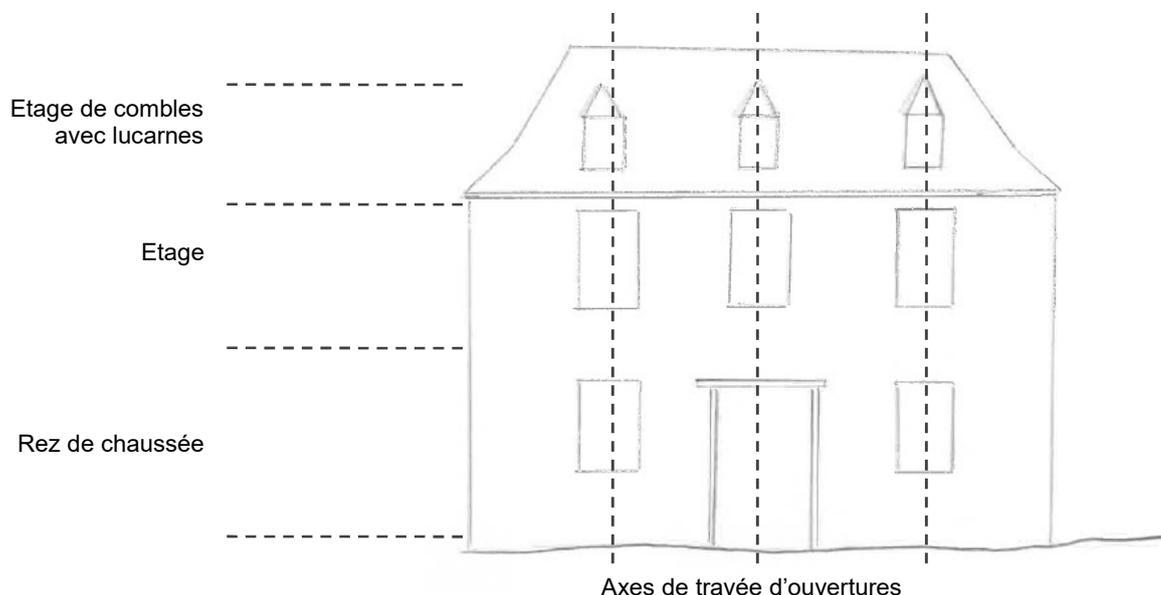
---

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

## **1. Dispositions pour les constructions traditionnelles existantes et leurs extensions :**

### **1.1. Façades :**

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



Toute façade construite en maçonnerie (parpaing, briques) devra être protégée par un enduit couvrant de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent.

Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade.

La couleur des façades et des menuiseries devra respecter les préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay jointe en annexe (fiche technique couleur-enduit).

Les bardages sont autorisés.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

### **1.2. Toitures :**

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

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine, ou être en ardoise naturelle ou en matériaux en ayant l'aspect en ton ou encore en tuiles plates, petit moule recommandé, de ton ardoisé. Le faîtage peut être réalisé en tuile type canal de couleur rouge.

La pente de toiture de chaque corps de bâtiment doit être d'au moins 60 %, sur au moins 80 % de la surface couverte dudit corps de bâtiment, le reste de la toiture pouvant présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 35%. Les toitures terrasses sont autorisées pour des éléments limités, c'est-à-dire pour une surface représentant 20% maximum de la toiture globale.

La toiture des extensions, accolées au bâtiment principal, devra être réalisée dans le prolongement d'au moins un versant de la toiture du bâtiment principal et ne pas présenter plus de 3 pans.

Les ouvertures en toiture seront dans la pente du toit ou en lucarnes afin de respecter l'habitat béarnais traditionnel.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être encastrés à la toiture, sans saillie significative.

Hors bâtiments à usage agricole ou artisanal pour lesquels il est autorisé, le bac acier n'est autorisé que pour les annexes et les bâtiments non destinés à un usage d'habitation de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ; dans tous les cas, il sera autorisé dans des tons gris foncé, il devra être non réfléchissant et à l'aspect imitation zinc : les tôles ondulées sont interdites.

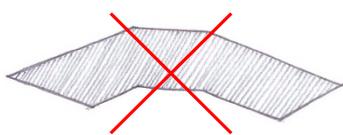
Le polyester translucide pourra être autorisé pour la création de puits de lumière.

Les vérandas, les annexes<sup>(5)</sup> de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

## **2. Dispositions pour les constructions nouvelles et leurs extensions à destination d'habitation, de commerces, bureaux ou d'hébergement hôtelier :**

### **2.1. Volumétrie :**

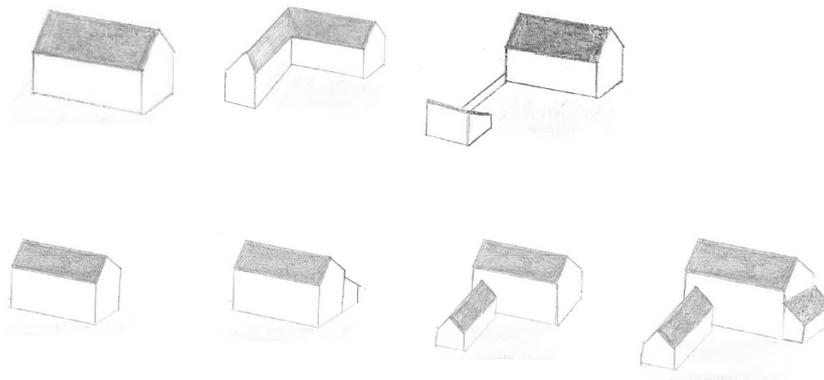
Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples : le volume principal sera conçu sur un plan rectangulaire, plus long que large ; pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires sur un plan carré ou rectangulaire, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la plaine de Nay.



*Plan sans rapport avec les volumes traditionnels du bâti ancien*



*Assemblage des parallélépipèdes rectangles plus longs que larges*



### **2.2. Façades**

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduite de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou couvertes d'un bardage). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

La couleur des façades et des menuiseries pourra respecter la couleur telle que définie dans la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay jointe en annexe (fiche technique couleur-enduit).

### **2.2. Toitures**

#### **- pente :**

Le volume de la toiture sera composé de 2 ou 4 pans pour le bâtiment principal. La toiture des volumes secondaires, et/ou des extensions, (et donc accolées au bâtiment principal), devra être réalisée dans le prolongement d'au moins un versant de la toiture du bâtiment principal et ne pas présenter plus de 3 pans.

Les bâtiments principaux doivent présenter une toiture à pentes sur au moins la moitié de leur emprise au

<sup>5</sup> Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

sol<sup>(6)</sup>, le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse.

Les bâtiments principaux peuvent également être couverts par une toiture terrasse si elle est végétalisée.

S'agissant des parties de toiture en pente, l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (exception faite des bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels qui peuvent présenter une pente de toiture moindre).

Les parties secondaires des bâtiments (par exemple les garages, les terrasses couvertes, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes<sup>(7)</sup> peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %, ou être couvertes d'une toiture terrasse.

#### -couverture :

La couverture des constructions doit être en ardoises naturelles ou en matériaux qui en ont l'aspect en ton ou encore en tuiles petit moule de ton ardoisé. Le faîtage peut être réalisé en tuile type canal de couleur rouge.

En cas de bâtiments à destination d'habitation déjà existants sur l'unité foncière, les matériaux et les couleurs utilisés des constructions nouvelles et des extensions pourront être identiques à ceux de la construction déjà existante.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être encastrés à la toiture, sans saillie significative.

Hors bâtiments à usage agricole ou artisanal existants, pour lesquels il est autorisé, le bac acier n'est autorisé que pour les annexes et les bâtiments non destinés à un usage d'habitation de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ; dans tous les cas, il sera autorisé dans des tons gris foncé, il devra être non réfléchissant et à l'aspect imitation zinc : les tôles ondulées sont interdites.

Le polyester translucide pourra être autorisé pour la réalisation de puits de lumière.

Les vérandas, les serres, pergola<sup>(8)</sup>, et les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup> ne sont pas soumises aux dispositions précédentes relatives à la pente et la couverture des toitures. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### **3. Clôtures**

#### **En bordure des voies et emprises ouvertes à la circulation publique :**

La clôture doit être constituée soit :

- a. d'un mur maçonné recouvert d'un enduit (de préférence enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent) ou d'un mur bahut en pierre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage) ou d'une haie vive mélangée jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 mètre. La partie maçonnée devra être d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. Sont exclus tous les dispositifs venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis plastifiés,...),
- b. d'une haie vive d'espèces végétales mélangées pouvant être doublée d'un grillage ou treillage métallique, sans muret de soubassement. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

#### **Sur les limites séparatives :**

La clôture doit être constituée soit :

- a. d'un mur maçonné recouvert d'un enduit (de préférence enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent), éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage), ou d'un grillage ou d'une haie vive mélangée jusqu'à une hauteur maximale de 2 mètres. La partie maçonnée devra être d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Sont exclus tous les dispositifs venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis plastifiés,...).

---

<sup>6</sup> L'emprise au sol doit se comprendre tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

(7) : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

<sup>8</sup> Pergola : tonnelle formée de poteaux et poutrelles à claire-voie à ossature bois ou métallique.

- b. d'un grillage ou d'une palissade et/ou d'une haie vive d'espèces végétales mélangées, ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur.

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage, doublées d'une haie vive d'espèces végétales mélangées, sans pouvoir être supérieure à 2 mètres.

La liste des espèces végétales à privilégier pour les haies vives mélangées sont les suivantes, conformément aux préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay :

**Arbustes champêtres à feuilles « marcescentes »** : (semi persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps) : charme

**Arbustes champêtres à feuilles caduques** : érable champêtre, noisetier, fusain d'Europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, sureau noir, néflier, aubépine (en absence d'épidémie)

**Arbustes horticoles à feuilles caduques** : forsythia, groseillier fleur, rosier rugueux, spirée, buddleia (arbre aux papillons), seringat, cytise, deutzia, symphorine, weigela

**Arbustes à feuilles persistantes** : houx, troène, osmanthe, eleagnus (fusain), prunus Lusitania (laurier du Portugal), béberis, mahonia, viburnum, abbélia.

#### **4. Equipements d'intérêt collectif**

Dans l'ensemble de la zone, sous réserve des dispositions du premier alinéa, un aspect des constructions différent de celui résultant des alinéas précédents est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif.

#### **5. Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront, en cas d'extension, de modification de façade, volume ou d'aménagement de leurs abords, respecter les règles de protection décrites en annexes du présent règlement (cf annexe Protections patrimoniales).

Notamment, leur démolition complète n'est pas autorisée, sauf dans le cas où l'élément fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irrémédiable.

#### **6. Aires de stockage de déchets :**

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre) de manière à être inséré au projet initial.

#### **7. Enseignes :**

cf préconisations de la charte des enseignes et devantures commerciales du Pays de Nay, jointe en annexe du PLU

### **UB 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur :**

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

#### **Equipements nécessaires aux énergies renouvelables :**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **UB 11 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

---

Non réglementé.

## **STATIONNEMENT**

### **UB 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

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

#### **Stationnement automobiles :**

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf à destination d'habitation, bureaux ou commerces doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

Il sera réalisé 2 places de stationnement automobile minimum par logement, aménagées hors de l'emprise totale des voies publiques.

Les opérations de plus de 5 lots ou logements devront prévoir 1.5 places de stationnement automobile minimum par logement, aménagées hors de l'emprise totale des voies publiques.

Une place de stationnement automobile occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès ou voie de circulation compris.

En cas d'impossibilité de satisfaire à ces obligations, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut être quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant, ou en cours de réalisation et à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

#### **Stationnement cycles :**

**2.1. Bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble :**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et équipés d'un parc de stationnement automobile individuel couvert ou d'accès sécurisé doivent posséder un espace réservé au

stationnement sécurisé des vélos à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.

#### **2.4. Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux :**

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher dédiée aux bureaux.

#### **2.5. Pour les bâtiments accueillant un service public ou pour les bâtiments destinés aux activités de service :**

Les bâtiments neufs accueillant un service public ou les bâtiments neufs à usage principal d'activité de service comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés, agents ou usagers, doivent posséder un nombre de places de stationnement de vélo situées dans un espace sécurisé correspondant à 15% de l'effectif de salariés, agents ou usagers présents ou accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Pour l'ensemble de ces règles, dans la mesure où ces stationnements ne seraient pas réalisés sous forme d'un local adapté en rez-de-chaussée de la construction mais réalisés en extérieur, ils seront obligatoirement clos, couverts et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

### **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

#### **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

##### **UB 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

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

#### **Accès :**

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

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

#### **Voirie nouvelle :**

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

A l'exception des voies à sens unique relevant d'un parti d'aménagement particulier, les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique auront une largeur de chaussée roulante d'au moins 5 mètres, aménagée pour le passage de deux files de voiture et prévoiront un accès piétons et handicapés conforme à la réglementation en vigueur ; il sera privilégié les bandes de roulement plutôt que les trottoirs matérialisés.

Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique.

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

## **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **UB 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

#### **1. Eau potable**

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

#### **2. Eaux usées**

##### **Pour l'ensemble de la zone UB, excepté en secteur UBa :**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées. Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif à la date d'approbation du PLU et dans l'attente de ce réseau, un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être autorisé. Le dispositif doit prévoir la possibilité d'un branchement sur le réseau collectif dès lors que celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

##### **Pour le secteur UBa :**

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

#### **3. Eaux pluviales :**

Les eaux de vidange des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées après accord du SEAPaN et selon les modalités définies par règlement d'assainissement du syndicat (débit maîtrisé). A l'inverse, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Dès lors qu'il existe, le raccordement au réseau collectif (souterrain ou aérien) des eaux pluviales est obligatoire.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, il pourra être imposé des mesures compensatoires des eaux pluviales, décrites et dimensionnées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Nay. (cf schéma directeur joint en annexe du PLU)

Pour toute voirie ou zone de stationnement à usage collectif ou public de superficie supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, il sera mis en place un ouvrage débourbeur/déshuileur de classe I à l'amont de tout dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

##### **Autres réseaux :**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

## **UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur éventuelle desserte par la fibre optique.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

## Rappel :

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

Il est fait échec aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme : les dispositions du présent règlement sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

## **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

#### **UY 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article UY2 et des suivantes :

- Les installations et bâtiments d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureaux ou d'entrepôt ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

#### **UY 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation identifiés suite à la crue de juin 2013 et d'après l'étude hydraulique réalisée en juin 2016, repérés au zonage par une trame bleue, il pourra être édicté aux occupations et utilisations du sol des prescriptions supplémentaires permettant de se prémunir de ce risque. Dans les secteurs identifiés comme aléa fort ou moyen suite à cette étude, les occupations et utilisations du sol nouvelles seront interdites.

Les installations et bâtiments d'activités et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes.

Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient directement liés à une activité industrielle, artisanale ou commerciale présente sur le terrain.

Les locaux de surveillance ou nécessaires pour le fonctionnement des bâtiments d'activités ou d'entrepôt sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au volume de ces bâtiments ou réalisés en extension des bâtiments existants dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'entrée en vigueur du PLU.

Sont autorisés les travaux exécutés sur des constructions à destination d'habitation existantes ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 25 % de la surface de plancher existante à la date d'entrée en vigueur du PLU ainsi que la construction d'annexes.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 6 mètres, de part et d'autre des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

## **MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **UY 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non règlementé.

## **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **UY 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les constructions peuvent être indifféremment implantées à la limite de la voie ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et, le cas échéant, être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

#### **UY 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions peuvent être indifféremment implantées en limite séparative ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et, le cas échéant, être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

#### **UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **UY 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **UY 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

L'ombre portée par les constructions sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des constructions voisines.

## **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

#### **UY 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'aspect des constructions doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment doivent être revêtues d'un parement (enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent, revêtement en bois ou en métal peint...).

La couverture des constructions doit être en ardoises naturelles ou en matériaux qui en ont l'aspect en ton (tuiles plates de ton gris foncé). Le faîtage peut être réalisé en tuile type canal de couleur rouge.

Les bacs acier seront également autorisés, dans des tons gris foncé ; ils seront non réfléchissants : les tôles ondulées sont interdites.

Les clôtures doivent être constituées d'un grillage, d'une palissade, d'une haie vive pouvant être doublées d'un treillage métallique ou d'un mur maçonné enduit et éventuellement surmonté d'une claire-voie (grille droite, grillage, palissade) ou d'une haie vive d'espèces mélangées. La partie maçonnée, lorsqu'elle existe, ne peut être supérieure à 1,20 mètre. Les grillages, palissades, claire-voie, panneaux rigides, doivent être de couleur gris anthracite.

La hauteur totale des clôtures ne peut dépasser 2 mètres, sauf considérations techniques ou de sécurité publique.

La liste des espèces végétales à privilégier pour les haies vives mélangées sont les suivantes, conformément aux préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay :

**Arbustes champêtres à feuilles « marcescentes »** : (semi persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps) : charme

**Arbustes champêtres à feuilles caduques** : érable champêtre, noisetier, fusain d'Europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, sureau noir, néflier, aubépine (en absence d'épidémie)

**Arbustes horticoles à feuilles caduques** : forsythia, groseillier fleur, rosier rugueux, spirée, buddleia (arbre aux papillons), seringat, cytise, deutzia, symphorine, weigela

**Arbustes à feuilles persistantes** : houx, troène, osmanthe, eleagnus (fusain), prunus Lusitania (laurier du Portugal), béberis, mahonia, viburnum, abbélia.

Les aires extérieures doivent conserver un aspect visuel de qualité. Elles seront situées en fond de parcelle et derrière le bâtiment par rapport à la voie de desserte.

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts de matériel ou de marchandise, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect général de la zone ne s'en trouvent pas altérés. Aucun stockage de déchets (cartons, palettes, matériels usagés,...) ne sera accepté en extérieur sans aménagement.

Enseignes : cf préconisations de la charte des enseignes et devantures commerciales du Pays de Nay, jointe en annexe du PLU

## **UY 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Non règlementé.

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **UY 11 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

---

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

Les espaces libres (c'est-à-dire les espaces non consommés par les constructions, les aires de stationnement en surface et les circulations des véhicules) doivent être traités en espaces paysagers.

Les bandes liées au recul des constructions par rapport à l'axe ou à l'emprise des voies doivent être aménagées en espaces verts, de préférence plantées de manière à intégrer les constructions dans l'environnement existant depuis la voie publique et ne devront en aucun cas servir de dépôts de marchandises.

Les dépôts de matériaux à l'air libre, les aires de stockage des ordures ménagères, citernes, transformateurs et autres éléments techniques divers ne doivent pas être visible depuis l'espace public et doivent faire l'objet d'une bonne intégration paysagère.

## **STATIONNEMENT**

### **UY 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

Il doit être prévu au minimum :

- Dans le cas de bâtiments neufs de commerces ou de bureaux, une place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher (arrondie au nombre entier supérieur), non compris les emplacements nécessaires aux opérations de livraison ou de manutention ;
- Pour les établissements industriels, artisanaux et les entrepôts, une place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée (arrondie au nombre entier supérieur), non compris les emplacements nécessaires aux opérations de chargement, déchargement et de manutention.

Dans le cas de la présence de plusieurs destinations dans un même bâtiment, il conviendra d'appliquer les règles correspondant à la destination principale présente dans le bâtiment.

Les parcs de stationnement automobile d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public doivent prévoir des aires de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite dans les conditions réglementaires relatives à l'accessibilité du cadre bâti.

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf à destination de bureaux, commerces ou d'activité industrielle doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

#### **Stationnement cycles :**

- **Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux :**

Les bâtiments collectifs neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher dédiée aux bureaux.

Dans la mesure où ces stationnements ne seraient pas réalisés sous forme d'un local adapté en rez-de-chaussée de la construction mais réalisés en extérieur, ils seront obligatoirement couverts.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **UY 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

##### **Accès :**

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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

##### **Voirie :**

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

Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

### **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **UY 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

##### **1. Eau potable**

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

##### **2. Eaux usées**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés au réseau public d'eaux usées. Dans les secteurs non desservis par le réseau d'assainissement collectif à la date d'approbation du PLU et dans l'attente de ce réseau, un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être autorisé. Le dispositif doit prévoir la possibilité d'un branchement sur le réseau collectif dès lors que celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

##### **1. Eaux pluviales**

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'eaux usées. De même, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Dès lors qu'il existe, le raccordement au réseau collectif (souterrain ou aérien) des eaux pluviales est obligatoire.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, il pourra être imposé des mesures compensatoires des eaux pluviales, décrites et dimensionnées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Nay. (cf schéma directeur joint en annexe du PLU)

Pour toute voirie ou zone de stationnement à usage collectif ou public de superficie supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, il sera mis en place un ouvrage débourbeur/déshuileur de classe I à l'amont de tout dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

## **2. Autres réseaux**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré.

### **UY 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur éventuelle desserte par la fibre optique.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

## Rappel :

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

Les projets doivent être compatibles, le cas échéant, avec les orientations d'aménagements figurant au présent PLU.

Il est fait échec aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme : les dispositions du présent règlement sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

## **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

#### **1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les industries nouvelles ;
- Les exploitations agricoles et forestières nouvelles ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les travaux, installations et aménagements suivants :
  - Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs ;
  - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
  - Les parcs d'attractions ;
  - Les golfs ;
  - Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
  - L'installation d'une caravane ou d'une résidence mobile, y compris celles constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;
  - Les affouillements et exhaussements du sol à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'une autorisation d'urbanisme et à l'exception des piscines,
- Les commerces d'une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES**

---

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone permettant la desserte des constructions qui y sont admises, exceptés dans la zone 1AUa où l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble par secteurs, délimités dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont autorisées qu'aux conditions supplémentaires indiquées ci-après :

- Les installations et bâtiments d'activités ou les équipements collectifs, à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances ou de risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat, et que leur fonctionnement ne soit pas incompatible avec les infrastructures existantes ou à créer ;
- Les entrepôts, à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain et qu'ils ne dépassent pas 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol;
- Les aires de jeux et de sports sont autorisées à condition qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat.
- L'extension des bâtiments agricoles est autorisée sous réserve que cette évolution soit compatible avec le voisinage des habitations et des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol et notamment les clôtures sont autorisés à condition de respecter une bande inconstructible de 6 mètres, de part et d'autre des cours d'eau, afin de permettre l'entretien des berges et ainsi limiter les risques liés à l'érosion.

## **MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **1AU 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non règlementé.

## **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1AU 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

Les règles suivantes s'appliquent par rapport aux voies et emprises publiques et privées ouvertes à la circulation automobile.

Les bâtiments sont implantés à l'alignement ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres, à l'exception :

- Des piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre,
- des bâtiments dont la partie qui serait située dans cet intervalle de 3 mètres présenterait un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long
- et pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit sans poteaux de soutien, contreforts...).

Les débords sur l'alignement sont autorisés pour la réalisation d'isolation par l'extérieur.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

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

#### **1AU 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres, excepté :

- pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre,
- pour les bâtiments dont la partie qui serait située dans cet intervalle de 3 mètres présenterait un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long
- et pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit, contreforts...).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

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

#### **1AU 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **1AU 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Il n'est pas fixé de règle.

#### **1AU 8- HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

**Dans l'ensemble de la zone, exceptée en secteur 1AUb :**

La hauteur maximale des constructions, mesurée sur la perpendiculaire tracée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faitage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 15 mètres.

**Dans le secteur 1AUb :**

Dans le secteur 1AUb, la hauteur maximale des constructions, mesurée entre le point le plus bas situé au pourtour de la construction et le faitage ou l'acrotère et avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres.

### **Dans l'ensemble de la zone :**

Dans le cas de l'extension d'un bâtiment existant présentant une hauteur supérieure aux seuils indiqués ci-dessus, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

Nonobstant les dispositions des alinéas précédents, la hauteur de tout point des constructions ne doit pas dépasser la distance comptée horizontalement entre ce point et celui de la limite séparative la plus proche, augmentée de trois mètres.

Un dépassement maximal de 2 mètres est autorisé après application de l'alinéa précédent si la construction présente un pignon face à la limite séparative.

La hauteur maximale des annexes implantées en limite séparative ne pourra dépasser 3 mètres à l'égout du toit.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas limitées par une hauteur maximale. Néanmoins, l'ombre portée sur les terrains contigus ne doit pas réduire excessivement leur ensoleillement ni affecter l'utilisation des sols ou des bâtiments.

## **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

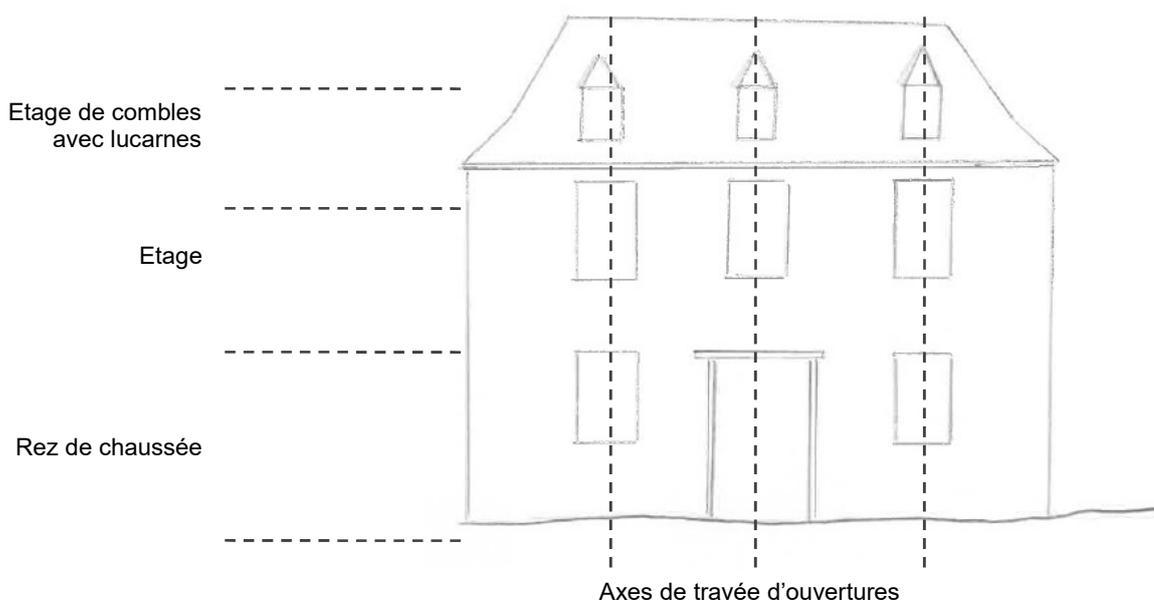
### **1AU 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

#### **1. Dispositions pour les constructions traditionnelles existantes et leurs extensions :**

##### **1.1. Façades :**

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



Toute façade construite en maçonnerie (parpaing, briques) devra être protégée par un enduit couvrant de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent.

Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade.

La couleur des façades et des menuiseries devra respecter les préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay jointe en annexe (fiche technique couleur-enduit).

Les bardages sont autorisés.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

## **1.2. Toitures :**

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

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine, ou être en ardoise naturelle ou en matériaux en ayant l'aspect en ton ou encore en tuiles plates petit moule de ton ardoisé. Le faîtage peut être réalisé en tuile type canal de couleur rouge.

La pente de toiture de chaque corps de bâtiment doit être d'au moins 80 %, sur au moins 80 % de la surface couverte dudit corps de bâtiment, le reste de la toiture pouvant présenter une pente moindre sans toutefois être inférieure à 35%. Les toitures terrasses sont autorisées pour des éléments limités, c'est-à-dire pour une surface représentant 20% au maximum de la toiture global.

La toiture des extensions, accolées au bâtiment principal, devra être réalisée dans le prolongement d'au moins un versant de la toiture du bâtiment principal et ne pas présenter plus de 3 pans.

Les ouvertures en toiture seront dans la pente du toit ou en lucarnes afin de respecter l'habitat béarnais traditionnel.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être encastrés à la toiture, sans saillie significative.

Hors bâtiments à usage agricole ou artisanal existants, pour lesquels il est autorisé, le bac acier n'est autorisé que pour les annexes et les bâtiments non destinés à un usage d'habitation de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ; dans tous les cas, il sera autorisé dans des tons gris foncé, il devra être non réfléchissant et à l'aspect imitation zinc : les tôles ondulées sont interdites.

Le polyester translucide pourra être autorisé pour la réalisation de puits de lumière.

Les vérandas, les annexes<sup>(9)</sup> de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien) ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

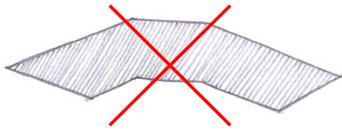
## **2. Dispositions pour les constructions nouvelles et leurs extensions à destination d'habitation, de commerces, bureaux ou d'hébergement hôtelier :**

### **1.1. Volumétrie :**

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples : le volume principal sera conçu sur un plan rectangulaire, plus long que large ; pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires sur un plan carré ou rectangulaire, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la plaine de Nay.

---

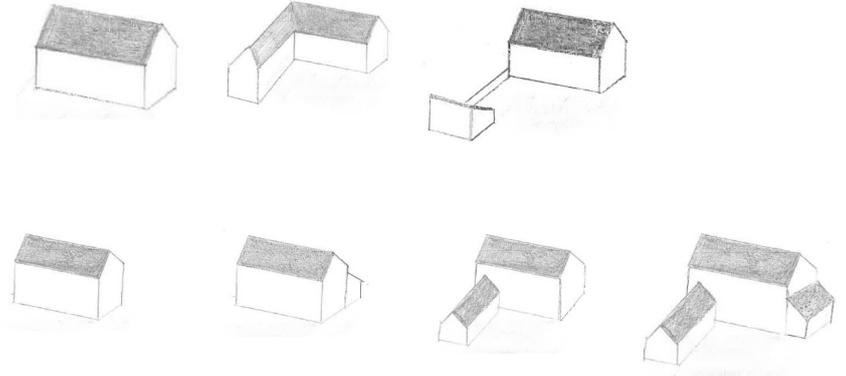
<sup>9</sup> Une annexe doit se comprendre comme une construction non accolée du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).



*Plan sans rapport avec les volumes traditionnels du bâti ancien*



*Assemblage des parallélépipèdes rectangles plus longs que larges*



## **2.2. Façades**

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduite de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou couvertes d'un bardage). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

La couleur des façades et des menuiseries pourra respecter la couleur telle que définie dans la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay jointe en annexe (fiche technique couleur-enduit).

## **2.3. Toitures**

### **- pente :**

Le volume de la toiture sera composé de 2 ou 4 pans pour le bâtiment principal. La toiture des volumes secondaires, et/ou des extensions, (et donc accolées au bâtiment principal), devra être réalisée dans le prolongement d'au moins un versant de la toiture du bâtiment principal et ne pas présenter plus de 3 pans.

Les bâtiments principaux doivent présenter une toiture à pentes sur au moins la moitié de leur emprise au sol<sup>(10)</sup>, le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse.

Les bâtiments principaux peuvent également être couverts par une toiture terrasse si elle est végétalisée.

S'agissant des parties de toiture en pente, l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (exception faite des bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels qui peuvent présenter une pente de toiture moindre).

Les parties secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes<sup>(11)</sup> peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %, ou être couvertes d'une toiture terrasse.

### **-couverture :**

La couverture des constructions doit être en ardoises naturelles ou en matériaux qui en ont l'aspect en ton ou encore en tuiles plates petit moule de ton ardoisé. Le faîtage peut être réalisé en tuile type canal de couleur rouge.

<sup>10</sup> L'emprise au sol doit se comprendre tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

(11) : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

En cas de bâtiments à destination d'habitation déjà existants sur l'unité foncière, les matériaux et les couleurs utilisés des constructions nouvelles pourront être identiques à ceux de la construction déjà existante. Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être encastrés à la toiture, sans saillie significative.

Hors bâtiments à usage agricole ou artisanal, pour lesquels il est autorisé, le bac acier n'est autorisé que pour les annexes et les bâtiments non destinés à un usage d'habitation de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ; dans tous les cas, il sera autorisé dans des tons gris foncé, il devra être non réfléchissant et à l'aspect imitation zinc : les tôles ondulées sont interdites.

Le polyester translucide pourra être autorisé pour la réalisation de puits de lumière.

Les vérandas, les serres, pergola<sup>12</sup>, et les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 20 m<sup>2</sup> ne sont pas soumises aux dispositions précédentes relatives à la pente et la couverture des toitures. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### 3. Clôtures

#### En bordure des voies et emprises ouvertes à la circulation publique :

La clôture doit être constituée soit :

- a. d'un mur maçonné recouvert d'un enduit (de préférence enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent) ou d'un mur bahut en pierre, éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage) ou d'une haie vive mélangée jusqu'à une hauteur maximale de 1,50 mètre. La partie maçonnée devra être d'une hauteur maximale de 1,20 mètre. Sont exclus tous les dispositifs venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis plastifiés,...),
- b. d'une haie vive d'espèces végétales mélangées pouvant être doublée d'un grillage ou treillage métallique, sans muret de soubassement. La hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

#### Sur les limites séparatives :

La clôture doit être constituée soit :

- c. d'un mur maçonné recouvert d'un enduit (de préférence enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent), éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage), ou d'un grillage ou d'une haie vive mélangée jusqu'à une hauteur maximale de 2 mètres. La partie maçonnée devra être d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Sont exclus tous les dispositifs venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis plastifiés,...).
- d. d'un grillage ou d'une palissade et/ou d'une haie vive d'espèces végétales mélangées, ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur.

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N ne seront pas bâties, seuls sont autorisés les murs de soubassement n'excédant pas 30 cm. Les clôtures seront réalisées en piquets de bois ou métal peint en noir ou vert foncé et en grillage, doublées d'une haie vive d'espèces végétales mélangées, sans pouvoir être supérieure à 2 mètres.

La liste des espèces végétales à privilégier pour les haies vives mélangées sont les suivantes, conformément aux préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay :

**Arbustes champêtres à feuilles « marcescentes »** : (semi persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps) : charme

**Arbustes champêtres à feuilles caduques** : érable champêtre, noisetier, fusain d'Europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, sureau noir, néflier, aubépine (en absence d'épidémie)

**Arbustes horticoles à feuilles caduques** : forsythia, groseillier fleur, rosier rugueux, spirée, buddleia (arbre aux papillons), seringat, cytise, deutzia, symphorine, weigela

**Arbustes à feuilles persistantes** : houx, troène, osmanthe, eleagnus (fusain), prunus Lusitania (laurier du Portugal), béberis, mahonia, viburnum, abbélia.

---

<sup>12</sup> Pergola : tonnelle formée de poteaux et poutrelles à claire-voie à ossature bois ou métallique.

#### **4. Equipements d'intérêt collectif**

Dans l'ensemble de la zone, sous réserve des dispositions du premier alinéa, un aspect des constructions différent de celui résultant des alinéas précédents est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif.

#### **5. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront, en cas d'extension, de modification de façade, volume ou d'aménagement de leurs abords, respecter les règles de protection décrites en annexes du présent règlement (cf annexe Protections patrimoniales).

Notamment, leur démolition complète n'est pas autorisée, sauf dans le cas où l'élément fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irrémédiable.

#### **6. Aires de stockage des déchets :**

Les aires de stockage des déchets (ordures ménagères, tri sélectif, déchets autres) devront faire l'objet d'un aménagement paysager (végétalisé ou autre) de manière à être inséré au projet initial.

#### **7. Enseignes :**

cf préconisations de la charte des enseignes et devantures commerciales du Pays de Nay, jointe en annexe du PLU

### **1AU 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions existantes par l'extérieur :**

Sur les immeubles bâtis anciens, employant des matériaux traditionnels (maçonnerie de moellons, chaux, pierre, ...) autre que le parpaing ou la brique perforée, les dispositifs d'isolation par l'extérieur se feront de façon à ne pas remettre en cause la composition architecturale, le décor et la modénature.

#### **Equipements nécessaires aux énergies renouvelables :**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, qu'elles soient géothermiques ou aérothermiques, tels que climatiseurs et pompes à chaleur, seront non visibles depuis le domaine public. Ils pourront faire l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

### **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

#### **1AU 11 - OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

### **STATIONNEMENT**

#### **1AU 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

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

## **1. Stationnement automobiles :**

### **Pour l'ensemble de la zone :**

Les parcs de stationnement automobile dépendant d'un bâtiment collectif neuf à destination d'habitation, bureaux ou commerces doivent prévoir les aménagements nécessaires pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux textes en vigueur.

Il sera réalisé 2 places de stationnement automobile minimum par logement, aménagées hors de l'emprise totale des voies publiques.

Les opérations de plus de 5 lots ou logements devront en outre prévoir une place « visiteur » pour 2 logements.

Une place de stationnement automobile occupe au moins 25 m<sup>2</sup>, accès ou voie de circulation compris.

En cas d'impossibilité de satisfaire à ces obligations, le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme peut être quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant, ou en cours de réalisation et à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans le cas de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, chaque logement doit disposer d'une aire de stationnement. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de réaliser des aires de stationnement dans le cas de travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

## **2. Stationnement cycles :**

### **2.1. Bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble :**

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et équipés d'un parc de stationnement automobile individuel couvert ou d'accès sécurisé doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à raison de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas.

### **2.6. Pour les bâtiments neufs à usage principal de bureaux :**

Les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés doivent posséder un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos d'une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher dédiée aux bureaux.

### **2.7. Pour les bâtiments accueillant un service public ou pour les bâtiments destinés aux activités de service :**

Les bâtiments neufs accueillant un service public ou les bâtiments neufs à usage principal d'activité de service comprenant un parc de stationnement automobile d'accès réservé aux salariés, agents ou usagers, doivent posséder un nombre de places de stationnement de vélo situées dans un espace sécurisé correspondant à 15% de l'effectif de salariés, agents ou usagers présents ou accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Pour l'ensemble de ces règles, dans la mesure où ces stationnements ne seraient pas réalisés sous forme d'un local adapté en rez-de-chaussée de la construction mais réalisés en extérieur, ils seront obligatoirement clos, couverts et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **1AU 13 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

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

##### **Accès :**

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

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

##### **Voirie nouvelle :**

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

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique auront une largeur de chaussée roulante d'au moins 5 mètres, aménagée pour le passage de deux files de voiture et auront au moins un trottoir d'une largeur libre conforme à la réglementation en vigueur concernant les accès piétons et handicapés.

Les voies en impasse sont interdites, sauf impossibilité technique.

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

### **DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **1AU 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

---

#### **4. Eau potable**

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

#### **5. Eaux usées**

Les constructions, installations ou aménagements susceptibles d'être à l'origine d'effluents doivent être raccordés obligatoirement au réseau public d'eaux usées.

Dans le secteur 1AUb, et dans l'attente de ce réseau, un assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être autorisé. Le dispositif doit prévoir la possibilité d'un branchement sur le réseau collectif dès lors que celui-ci sera réalisé.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

#### **6. Eaux pluviales**

Les eaux de vidange des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées après accord du SEAPaN et selon les modalités définies par règlement d'assainissement du syndicat (débit maîtrisé). A l'inverse, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Dès lors qu'il existe, le raccordement au réseau collectif (souterrain ou aérien) des eaux pluviales est obligatoire.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, il pourra être imposé des mesures compensatoires des eaux pluviales, décrites et dimensionnées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Nay. (cf schéma directeur joint en annexe du PLU)

Pour toute voirie ou zone de stationnement à usage collectif ou public de superficie supérieure à 2000 m<sup>2</sup>, il sera mis en place un ouvrage débourbeur/déshuileur de classe I à l'amont de tout dispositif d'infiltration des eaux pluviales de voies et parkings.

#### **7. Autres réseaux**

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

### **1AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Le branchement des constructions ou installations aux lignes de distribution publique télécommunication électronique doit être enterré ou éventuellement dissimulé en façade dans le cas de constructions implantées à l'alignement.

Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur éventuelle desserte par la fibre optique.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## Rappel :

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 ou de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

Il est fait échec aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme : les dispositions du présent règlement sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Dans les espaces boisés classés délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.130-1 dudit Code.

## **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

#### **A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-2 sont interdites.

#### **A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

- Dans les secteurs soumis au risque inondation repérés au document graphique par un indice « i », les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU).
- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation identifiés suite à la crue de juin 2013 et d'après l'étude hydraulique réalisée en juin 2016, repérés au zonage par une trame bleue, il pourra être édicté aux occupations et utilisations du sol des prescriptions supplémentaires permettant de se prémunir de ce risque. Dans les secteurs identifiés comme aléa fort ou moyen suite à cette étude, les occupations et utilisations du sol nouvelles seront interdites.
- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 6 mètres comptés à partir de la berge.

Sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

- Les bâtiments et installations à caractère fonctionnel, y compris ceux relevant du règlement sanitaire départemental et ceux relevant de la réglementation des installations classées au titre de la protection de l'environnement, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation et à l'activité agricole ou forestière ;
- Les constructions et installations de transformation de la production agricole issue de l'exploitation et de vente sur place (vente des produits de l'exploitation), à condition qu'elles s'implantent à proximité du corps de ferme ;
- Le logement de fonction pour les exploitants et salariés qui exercent une activité de production agricole effective, significative et durable, dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité. Le logement devra s'implanter à proximité immédiate du siège d'activité et/ou des bâtiments de production (50 mètres maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques) ;
- Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes à destination d'habitation ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher total ;
- Les annexes, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaires vis-à-vis de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien. Ne sont pas compris dans ces 50 m<sup>2</sup> les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre) et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation principale (30 m maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que topographie, nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques).

## **MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **A 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non règlementé.

## **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **A 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique.

Cette règle s'applique aux annexes et aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, excepté pour :

- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé,

- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre.

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

- En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 6 mètres comptés à partir de la berge.

#### **A 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantés en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres, excepté pour :

- Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre,
- les bâtiments dont la partie qui serait située dans cet intervalle de 3 mètres présenterait un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long
- et pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit, contreforts...).

Cette règle s'applique aux annexes et aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, excepté pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

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

#### **A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle, excepté pour les annexes, qui doivent être implantées à 30 mètres maximum de l'habitation principale (cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que topographie, nature du sol pour l'assainissement autonome ou risques naturels et technologiques).

#### **A 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Non réglementé pour les constructions nouvelles à destination d'habitation.

Les extensions sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher total ;

Les annexes sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien. Ne sont pas compris dans ces 50 m<sup>2</sup> les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a

une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre) Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés par le PPRI et repérés au document graphique par un indice « i », l'emprise au sol maximale à respecter sera celle spécifiée par le règlement du PPRI.

## **A 8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Constructions à usage d'habitation :**

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage.

### **Annexes et extensions :**

La hauteur maximale de l'extension, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage. Cependant, dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 10 mètres au faîtage, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

La hauteur maximale des annexes ne pourra pas excéder 6 mètres au faîtage.

### **Constructions à usage agricole :**

Les constructions à usage agricole ne peuvent excéder 12 mètres au faîtage.

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

## **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **A 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

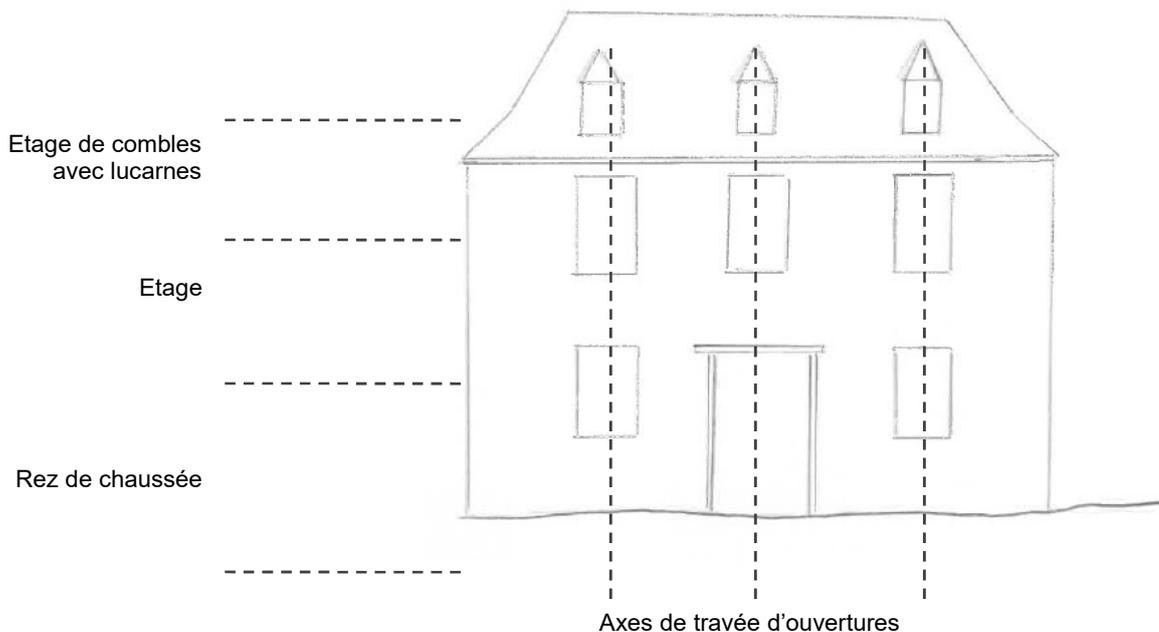
---

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

#### **1. Dispositions pour les constructions traditionnelles existantes et leurs extensions :**

##### **1.1. Façades :**

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



Toute façade construite en maçonnerie (parpaing, briques) devra être protégée par un enduit couvrant.

Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade.

La couleur des façades et des menuiseries devra respecter les préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay jointe en annexe (fiche technique couleur-enduit).

Les bardages sont autorisés.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

### **1.2. Toitures :**

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

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine ou être en ardoise naturelle ou en matériaux en ayant l'aspect et disposant d'une bonne durabilité (tuiles plates petit moule de ton ardoisé). Le faitage peut être réalisé en tuile type canal de couleur rouge.

La toiture des extensions, accolées au bâtiment principal, devra être réalisée dans le prolongement d'au moins un versant de la toiture du bâtiment principal et ne pas présenter plus de 3 pans.

Les ouvertures en toiture seront dans la pente du toit ou en lucarnes afin de respecter l'habitat béarnais traditionnel.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être encastrés à la toiture sans saillie significative.

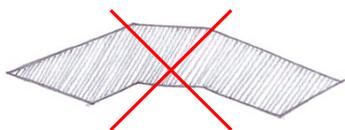
Hors bâtiments à usage agricole ou artisanal, pour lesquels il est autorisé, le bac acier n'est autorisé que pour les annexes et les bâtiments non destinés à un usage d'habitation de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ; dans tous les cas, il sera autorisé dans des tons noir ou gris foncé, il devra être non réfléchissant et à l'aspect imitation zinc : les tôles ondulées sont interdites.

Le polyester translucide pourra être autorisé pour la création de puits de lumière.

## **2. Dispositions pour les constructions nouvelles à destination d'habitation et leurs extensions :**

### **2.1. Volumétrie :**

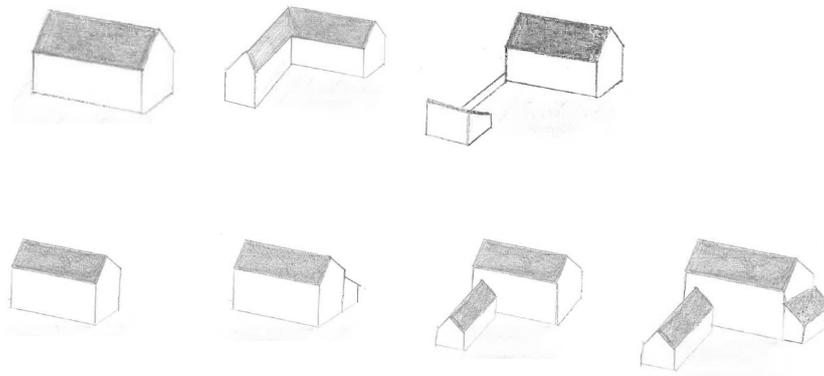
Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples : le volume principal sera conçu sur un plan rectangulaire, plus long que large ; pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires sur un plan carré ou rectangulaire, en parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la plaine de Nay.



*Plan sans rapport avec les volumes traditionnels du bâti ancien*



*Assemblage des parallélépipèdes rectangles plus longs que larges*



## **2.2. Façades**

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduite de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou couvertes d'un bardage). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

La couleur des façades et des menuiseries pourra respecter la couleur telle que définie dans la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay jointe en annexe (fiche technique couleur-enduit).

## **2.3. Toitures**

- pente :

Le volume de la toiture sera composé de 2 ou 4 pans pour le bâtiment principal. La toiture des volumes secondaires, et/ou des extensions, (et donc accolées au bâtiment principal), devra être réalisée dans le prolongement d'au moins un versant de la toiture du bâtiment principal et ne pas présenter plus de 3 pans.

Les bâtiments principaux doivent présenter une toiture à pentes sur au moins la moitié de leur emprise au sol<sup>(13)</sup>, le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse. S'agissant des parties de toiture en pente, l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (exception faite des bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels qui peuvent présenter une pente de toiture moindre).

Les parties secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes<sup>(14)</sup> peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %, ou être couvertes d'une toiture terrasse.

Les vérandas, les serres, les pergolas<sup>(15)</sup> et les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 40m<sup>2</sup>, ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

<sup>13</sup> L'emprise au sol doit se comprendre tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

(14) : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

<sup>15</sup> Pergola : tonnelle formée de poteaux et poutrelles à claire-voie à ossature bois ou métallique

### -couverture :

La couverture des constructions doit être en ardoises naturelles ou en matériaux qui en ont l'aspect en ton (tuiles plates petit moule de ton gris foncé ou brun foncé). Le faitage peut être réalisé en tuile type canal de couleur rouge.

Hors bâtiments à usage agricole ou artisanal, pour lesquels il est autorisé, le bac acier n'est autorisé que pour les annexes et les bâtiments non destinés à un usage d'habitation de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ; dans tous les cas, il sera autorisé dans des tons gris foncé, il devra être non réfléchissant et à l'aspect imitation zinc : les tôles ondulées sont interdites.

Le polyester translucide pourra être autorisé pour la création de puits de lumière.

En cas de bâtiments à destination d'habitation déjà existants sur l'unité foncière, les matériaux et les couleurs utilisés des constructions nouvelles pourront être identiques à ceux de la construction déjà existante.

Les ouvertures en toiture seront dans la pente du toit ou en lucarnes afin de respecter l'habitat béarnais traditionnel.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être encastrés à la toiture, sans saillie significative.

Les vérandas, les pergolas, les serres, et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes relatives à la pente et à la couverture des toitures. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### **3. Clôtures :**

La clôture doit être constituée soit :

- d'un mur maçonné recouvert d'un enduit (de préférence enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent) et éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage) ou d'une haie vive mélangée jusqu'à une hauteur maximale de 2 mètres. La partie maçonnée devra être d'une hauteur comprise entre 1,20 mètre et 1,50 mètre. Sont exclus tous les dispositifs venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis plastifiés,...).
- d'un grillage ou d'une palissade ou d'une haie vive d'espèces végétales mélangées, ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur.

La liste des espèces végétales à privilégier pour les haies vives mélangées sont les suivantes, conformément aux préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay :

**Arbustes champêtres à feuilles « marcescentes »** : (semi persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps) : charme

**Arbustes champêtres à feuilles caduques** : érable champêtre, noisetier, fusain d'Europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, sureau noir, néflier, aubépine (en absence d'épidémie)

**Arbustes horticoles à feuilles caduques** : forsythia, groseillier fleur, rosier rugueux, spirée, buddleia (arbre aux papillons), seringat, cytise, deutzia, symphorine, weigela

**Arbustes à feuilles persistantes** : houx, troène, osmanthe, eleagnus (fusain), prunus Lusitania (laurier du Portugal), béberis, mahonia, viburnum, abbélia.

### **4. Dispositions pour les bâtiments destinés à l'exploitation agricole ou forestière :**

Les bâtiments liés à l'activité d'exploitation agricole devront respecter les dispositions suivantes :

#### **2.1. Toiture :**

Les bâtiments agricoles auront des toitures à deux pans, sur un minimum de 75% de la toiture.

La couleur des matériaux de couverture sera choisie dans des tons noir ou gris foncé. Le bac acier ne sera autorisé que dans des tons noir ou gris foncé, il devra être non réfléchissant et à l'aspect imitation tuile.

Ne sont pas soumises à ces dispositions les serres et tunnels agricoles.

## **2.2. Murs :**

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

Les bardages métalliques de couleur claire (blanc, beige,...) devront être peints dans des tons sombres, non réfléchissants (gris, vert, marron). Les bardages en bois pourront être peints dans ces mêmes teintes ou laissés en bois « naturel ».

## **5. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront, en cas d'extension, de modification de façade, volume ou d'aménagement de leurs abords, respecter les règles de protection décrites en annexes du présent règlement (cf annexe Protections patrimoniales).

Notamment, leur démolition complète n'est pas autorisée, sauf dans le cas où l'élément fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irrémédiable.

## **A 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

### **Equipements nécessaires aux énergies renouvelables**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, feront l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

## **A 11 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

---

Tout projet de bâtiment à destination d'habitation ou agricole ou de construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à en assurer l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Hormis dans le cas d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions ou installations techniques telles que les lignes électriques et les équipements de grande hauteur (pylônes, châteaux d'eau...), les aménagements paysagers doivent en permettre une assimilation dans l'environnement naturel pour en limiter l'impact visuel depuis les alentours en mettant en œuvre des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales qui doivent aboutir, en période estivale et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à en limiter la perception depuis les abords immédiats du terrain. Il sera privilégié les plantations d'arbres en bosquet, en utilisant des essences locales (chênes, châtaigniers, hêtres, frênes,...).

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante.

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Les remodelages de terrain ne devront pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux.

Les dépôts autorisés doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et persistante.

- **Les espaces boisés protégés, délimités sur les documents graphiques en tant qu'élément de paysage, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Dans les espaces boisés protégés délimités sur les documents graphiques, les défrichements et les changements de destination du sol ne sont autorisés que sur une superficie limitée à l'emprise au sol des

aménagements ou constructions autorisés et sous réserve du boisement d'une surface de terrain au moins égale à celle qui a été défrichée, située à proximité immédiate des aménagements et en continuité des boisements subsistants. Par ailleurs, ces espaces boisés protégés (hormis les ripisylves) peuvent faire l'objet d'un défrichement pour des aménagements agricoles (réorganisation du parcellaire à des fins d'exploitation agricole) dans la limite de 10 % de la superficie protégée sur le terrain concerné à la date d'entrée en vigueur du PLU.

Les coupes et abattages d'arbres sont autorisés pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, de réaménagement ou de vieillissement et, dans le cas de bois et forêts destinés à l'exploitation sylvicole, pour favoriser le développement des boisements en place, ou leur remplacement dans des conditions satisfaisantes en vue de satisfaire aux règles en matière de sylviculture et de récolte des produits.

Dans le cas d'un projet de bâtiment situé sur un terrain concerné par un espace boisé protégé situé en bordure d'un cours d'eau (ripisylve), il doit être conçu de façon à :

- ne pas imperméabiliser les sols situés à moins de 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- prévoir et permettre le maintien d'une couverture végétale permanente composée d'espèces herbacées, arbustives ou arborescentes de type champêtre sur une largeur d'au moins 6 mètres à partir de la berge (hors aménagements ponctuels) ;
- permettre, le cas échéant, la restauration du profil d'équilibre du cours d'eau.

## **STATIONNEMENT**

### **A 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **A 13 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

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

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

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **A 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

### **1. Eau potable**

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

### **2. Eaux usées**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

### **3. Eaux pluviales**

Les eaux de vidange des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées après accord du SEAPaN et selon les modalités définies par règlement d'assainissement du syndicat (débit maîtrisé). A l'inverse, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Dès lors qu'il existe, le raccordement au réseau collectif (souterrain ou aérien) des eaux pluviales est obligatoire.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, il pourra être imposé des mesures compensatoires des eaux pluviales, décrites et dimensionnées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Nay. (cf schéma directeur joint en annexe du PLU)

## **A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Non réglementé.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## Rappel :

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière sont soumises à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.

Il est fait échec aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme : les dispositions du présent règlement sont applicables à toutes les opérations, y compris aux terrains issus des divisions réalisées dans le cadre d'un permis d'aménager (ou d'une déclaration préalable) portant sur un lotissement ou dans le cadre d'un permis de construire un ensemble de bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Hormis le cas de travaux, installations et aménagements soumis à permis de construire ou permis d'aménager, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage à protéger, délimité aux documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.421-23 dudit Code.

Dans les espaces boisés classés délimités aux documents graphiques au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R.130-1 dudit Code.

## **SECTION 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ**

### **INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS**

#### **N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-2 sont interdites.

#### **N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

##### **Dans l'ensemble de la zone :**

Dans les zones soumises au risque d'inondation, repérées au zonage par un indice « i », les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) joint en annexe du plan local d'urbanisme (PLU) ;

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation identifiés suite à la crue de juin 2013 et d'après l'étude hydraulique réalisée en juin 2016, repérés au zonage par une trame bleue, il pourra être édicté aux occupations et utilisations du sol des prescriptions supplémentaires permettant de se prémunir de ce risque. Dans les secteurs identifiés comme aléa fort ou moyen suite à cette étude, les occupations et utilisations du sol nouvelles seront interdites.

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 6 mètres comptés à partir de la berge, excepté les ouvrages et installations nécessaires à la production et à l'exploitation de l'énergie hydroélectrique ;

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées sous réserve qu'elles n'aient pas vocation à être localisées dans les secteurs déjà urbanisés, en particulier si elles

sont susceptibles d'engendrer des nuisances ou des risques incompatibles avec la proximité de l'habitat, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages de la zone ;

**De plus :**

▪ **Sont autorisés dans la zone N :**

- Les constructions et installations nécessaires à la production et à l'exploitation d'énergies hydroélectrique ;
- Les extensions de bâtiments agricoles existants ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- Les aménagements et équipements légers de loisirs (cheminements doux, tables de pique-nique,...) ;
- Les travaux d'adaptation ou de réfection des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du présent PLU ;
- Les travaux exécutés sur des constructions existantes à destination d'habitation ayant pour effet la modification de leur aspect extérieur ou leur extension dans la limite de 30% de la surface de plancher des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher total ;
- Les annexes, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien. Ne sont pas compris dans ces 50 m<sup>2</sup> les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre) et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation principale (30 m maximum, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que topographie, nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques).

▪ **Sont autorisés dans le secteur Np :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en rapport avec la vocation de la zone, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages de la zone.

▪ **Sont autorisés dans le secteur Nh :**

- Les constructions à destination d'habitation ;
- Les installations et bâtiments à destination de bureaux, commerces ou d'activités artisanale, les installations classées soumises à autorisation (relevant de destinations autorisées) sont autorisés à condition qu'ils n'engendrent des nuisances ou des risques prévisibles incompatibles avec la proximité de l'habitat, ou dont le fonctionnement est incompatible avec les infrastructures existantes.

▪ **Sont autorisés dans le secteur Nt :**

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique.

## **MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **N 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

---

Non règlementé.

## **SECTION 2 - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **N 4 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite de la voie ou de l'emprise publique.

Cette règle s'applique aux annexes et aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, excepté pour :

- l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé,
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre.

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

En bordure des cours d'eau, les modes d'occupation ou d'utilisation du sol ne sont autorisés que sous réserve de respecter une zone non-aedificandi de 6 mètres comptés à partir de la berge.

#### **N 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

---

Les constructions doivent être implantés en limite séparative ou en retrait.

En cas de retrait, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres, excepté :

- Pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre,
- pour les bâtiments dont la partie qui serait située dans cet intervalle de 3 mètres présenterait un côté faisant face à ladite limite n'excédant pas 3 mètres de long
- et pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit, contreforts...).

Cette règle s'applique aux annexes et aux extensions des constructions existantes à la date d'entrée en vigueur du PLU, excepté pour les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

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

## **N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

---

Il n'est pas fixé de règle, excepté pour les annexes, qui doivent être implantées à 30 mètres maximum de l'habitation principale (dette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de certaines contraintes techniques telles que topographie, nature du sol pour l'assainissement autonome ou risques naturels et technologiques).

## **N 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

Dans les secteurs Nh et Nt, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments sera limitée à 30% de la superficie du terrain.

Dans le reste de la zone, les extensions sont autorisées sous réserve que leur emprise au sol maximale n'excède pas 30% de la surface de plancher des constructions existantes à destination d'habitation à la date d'entrée en vigueur du PLU et dans la limite de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher total ;

Les annexes sont autorisées dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximale (tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien. Ne sont pas compris dans ces 50 m<sup>2</sup> les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 mètre).

Dans les secteurs soumis au risque inondation identifiés par le PPRI et repérés au document graphique par un indice « i », l'emprise au sol maximale à respecter sera celle spécifiée par le règlement du PPRI.

## **N 8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

---

### **Dans les secteurs Nh et Nt :**

#### **Constructions à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier et touristique :**

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage.

### **Dans le reste de la zone :**

#### **Annexes et extensions :**

La hauteur maximale de l'extension, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaire à sa réalisation, ne doit pas dépasser 10 mètres au faitage. Cependant, dans le cas de l'extension d'une construction existante haute de plus de 10 mètres au faitage, la hauteur de la construction initiale détermine celle à ne pas dépasser pour l'extension.

La hauteur maximale des annexes ne pourra pas excéder 6 mètres au faitage.

## **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

### **N 9 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

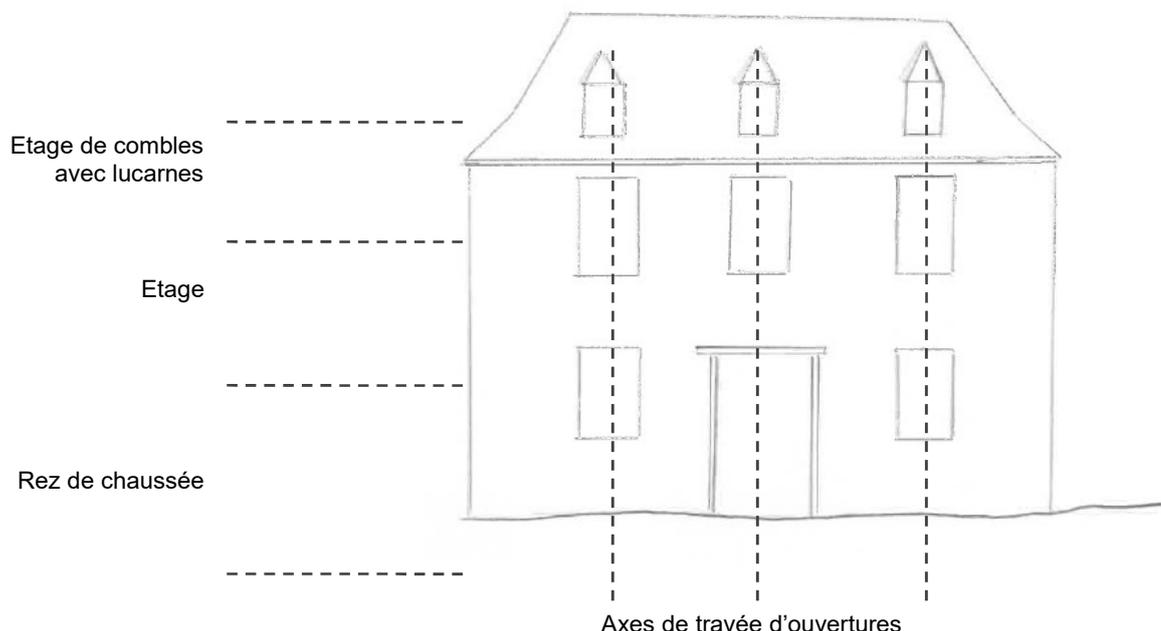
---

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

## 1. Dispositions pour les constructions existantes :

### 1.1. Façades :

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



Toute façade construite en maçonnerie (parpaing, briques) devra être protégée par un enduit couvrant.

Les enduits seront adaptés à l'aspect et à la coloration d'origine de la façade.

La couleur des façades et des menuiseries devra respecter les préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay jointe en annexe (fiche technique couleur-enduit).

Les bardages sont autorisés.

Les éléments d'ornementation d'intérêt patrimonial et architectural (tels que corniches, lambrequins, bandeaux, encadrements d'ouverture, cartouche surmontant une ouverture, ferronneries de façade ou de clôture, piles de portail) doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

### 1.2. Toitures :

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

Les matériaux et les couleurs utilisés doivent être identiques à ceux de la construction d'origine ou être en ardoise naturelle ou en matériaux en ayant l'aspect et disposant d'une bonne durabilité (tuiles plates petit moule de ton gris foncé ou brun foncé). Le faîtage peut être réalisé en tuile type canal de couleur rouge.

La toiture des extensions, accolées au bâtiment principal, devra être réalisée dans le prolongement d'au moins un versant de la toiture du bâtiment principal et ne pas présenter plus de 3 pans.

Les ouvertures en toiture seront dans la pente du toit ou en lucarnes afin de respecter l'habitat béarnais traditionnel.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être encastrés à la toiture, sans saillie.

Hors bâtiments à usage agricole ou artisanal, pour lesquels il est autorisé, le bac acier n'est autorisé que pour les annexes et les bâtiments non destinés à un usage d'habitation de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ; dans tous les cas, il sera autorisé dans des tons gris foncé, il devra être non réfléchissant et à l'aspect imitation zinc : les tôles ondulées sont interdites.

Le polyester translucide pourra être autorisé pour la création de puits de lumière.

## **2. Dispositions pour les constructions nouvelles à destination d'habitation :**

### **2.1. Volumétrie :**

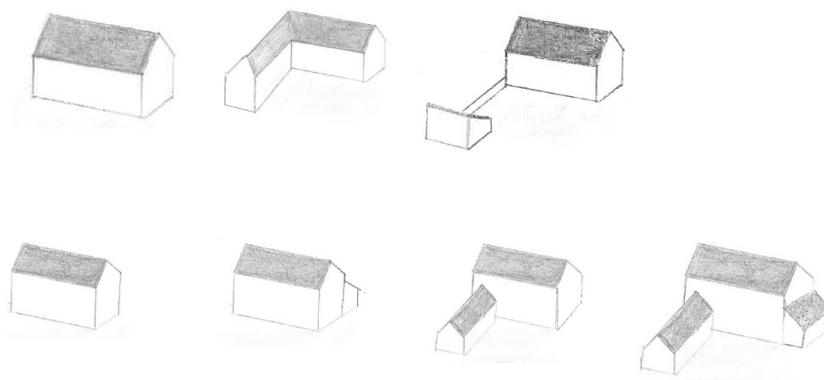
Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples : le volume principal sera conçu sur un plan rectangulaire, plus long que large ; pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires sur un plan carré ou rectangulaire, parallèle ou en perpendiculaire, en s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la plaine de Nay.



*Plan sans rapport avec les volumes traditionnels du bâti ancien*



*Assemblage des parallélépipèdes rectangles plus longs que larges*



### **2.2. Façades**

Les maçonneries réalisées en parpaings de ciment, ou tout autre matériau destiné à être enduit, ne seront pas laissées à nu (elles seront enduites de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent ou couvertes d'un bardage). Leur aspect doit assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

La couleur des façades et des menuiseries pourra respecter la couleur telle que définie dans la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay jointe en annexe (fiche technique couleur-enduit).

### **2.3. Toitures**

- pente :

Le volume de la toiture sera composé de 2 ou 4 pans pour le bâtiment principal. La toiture des volumes secondaires, et/ou des extensions, (et donc accolées au bâtiment principal), devra être réalisée dans le prolongement d'au moins un versant de la toiture du bâtiment principal et ne pas présenter plus de 3 pans.

Les bâtiments principaux doivent présenter une toiture à pentes sur au moins la moitié de leur emprise au sol<sup>(16)</sup>, le reste pouvant alors être abrité par une toiture terrasse. S'agissant des parties de toiture en pente, l'inclinaison doit être d'au moins 60 % (exception faite des bas de pente correspondant aux coyaux traditionnels qui peuvent présenter une pente de toiture moindre).

Les parties secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial) et les annexes (17) peuvent présenter une pente de toiture moindre, sans toutefois être inférieure à 30 %, ou être couvertes d'une toiture terrasse.

<sup>16</sup> L'emprise au sol doit se comprendre tous débords et surplombs inclus, à l'exception des éléments de modénature et des débords de toiture sans encorbellement ni poteaux de soutien.

(17) : Une annexe doit se comprendre comme une construction indépendante du bâtiment principal, sans continuité avec lui (à la différence d'une extension qui est une construction accolée au bâtiment originel, avec ou sans communication avec lui).

Les vérandas, les serres, les pergolas<sup>18</sup> et les annexes dont la surface de plancher est inférieure à 40m<sup>2</sup> ainsi que les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

#### -couverture :

La couverture des constructions doit être en ardoises naturelles ou en matériaux qui en ont l'aspect en ton (tuiles plates petit moule de ton gris foncé ou brun foncé). Le faitage peut être réalisé en tuile type canal de couleur rouge.

Hors bâtiments à usage agricole ou artisanal, pour lesquels il est autorisé, le bac acier n'est autorisé que pour les annexes et les bâtiments non destinés à un usage d'habitation de moins de 30 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ; dans tous les cas, il sera autorisé dans des tons gris foncé, il devra être non réfléchissant et à l'aspect imitation zinc : les tôles ondulées sont interdites.

Le polyester translucide pourra être autorisé pour la création de puits de lumière.

En cas de bâtiments à destination d'habitation déjà existants sur l'unité foncière, les matériaux et les couleurs utilisés des constructions nouvelles pourront être identiques à ceux de la construction déjà existante.

Les ouvertures en toiture seront dans la pente du toit ou en lucarnes afin de respecter l'habitat béarnais traditionnel.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être encastrés à la toiture, sans saillie significative.

Les vérandas, les pergolas, les serres, et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux dispositions précédentes relatives à la pente et à la couverture des toitures. Leur aspect doit néanmoins assurer une bonne insertion dans le paysage environnant.

### **3. Clôtures :**

La clôture doit être constituée soit :

- d'un mur maçonné recouvert d'un enduit (de préférence enduit de chaux et sable ou d'un enduit de substitution d'aspect équivalent) et éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage) ou d'une haie vive mélangée jusqu'à une hauteur maximale de 2 mètres. La partie maçonnée devra être d'une hauteur comprise entre 1,20 mètre et 1,50 mètre. Sont exclus tous les dispositifs venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis plastifiés,...).
- d'un grillage ou d'une palissade ou d'une haie vive d'espèces végétales mélangées, ne pouvant excéder 2 mètres de hauteur.

La liste des espèces végétales à privilégier pour les haies vives mélangées sont les suivantes, conformément aux préconisations de la charte architecturale et paysagère du Pays de Nay :

**Arbustes champêtres à feuilles « marcescentes » :** (semi persistant, conserve ses feuilles sèches jusqu'au printemps) : charme

**Arbustes champêtres à feuilles caduques :** érable champêtre, noisetier, fusain d'Europe, viorne obier, viorne lantane, cornouiller sanguin, prunellier, sureau noir, néflier, aubépine (en absence d'épidémie)

**Arbustes horticoles à feuilles caduques :** forsythia, groseillier fleur, rosier rugueux, spirée, buddleia (arbre aux papillons), seringat, cytise, deutzia, symphorine, weigela

**Arbustes à feuilles persistantes :** houx, troène, osmanthe, eleagnus (fusain), prunus Lusitania (laurier du Portugal), béberis, mahonia, viburnum, abbélia.

### **4. Éléments de paysage, sites et secteurs à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme**

Les éléments identifiés au document graphique en tant qu'élément patrimonial à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront, en cas d'extension, de modification de façade, volume ou

---

<sup>18</sup> Pergola : tonnelle formée de poteaux et poutrelles à claire-voie à ossature bois ou métallique

d'aménagement de leurs abords, respecter les règles de protection décrites en annexes du présent règlement (cf annexe Protections patrimoniales).

Notamment, leur démolition complète n'est pas autorisée, sauf dans le cas où l'élément fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de péril irrémédiable.

Le chemin de Cararet, identifié à ce titre, devra être préservé : les murets le bordant ainsi que la passerelle le surplombant devront être préservés et restaurés à l'identique. Son usage piétonnier devra être maintenu.

## **N 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

### **Equipements nécessaires aux énergies renouvelables**

La réalisation de constructions mettant en œuvre des objectifs de qualité environnementale, ainsi que l'installation de matériels utilisant des « énergies renouvelables » sont encouragées. Néanmoins, ces équipements doivent rechercher le meilleur compromis entre performance énergétique et intégration architecturale et paysagère.

Les équipements basés sur l'usage d'énergies alternatives, feront l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

## **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **N 11 – OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR, ET DE PLANTATIONS**

Tout projet de bâtiment à destination d'habitation ou de construction ou installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif doit être accompagné d'aménagements paysagers destinés à en assurer l'insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Hormis dans le cas d'ouvrages d'infrastructure ou de constructions ou installations techniques telles que les lignes électriques et les équipements de grande hauteur (pylônes, châteaux d'eau...), les aménagements paysagers doivent en permettre une assimilation dans l'environnement naturel pour en limiter l'impact visuel depuis les alentours en mettant en œuvre des plantations d'arbres et de haies arbustives d'essences locales qui doivent aboutir, en période estivale et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à en limiter la perception depuis les abords immédiats du terrain.

- **Les espaces boisés protégés, délimités sur les documents graphiques en tant qu'élément de paysage, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**

Dans les espaces boisés protégés délimités sur les documents graphiques, les défrichements et les changements de destination du sol ne sont autorisés que sur une superficie limitée à l'emprise au sol des aménagements ou constructions autorisés et sous réserve du boisement d'une surface de terrain au moins égale à celle qui a été défrichée, située à proximité immédiate des aménagements et en continuité des boisements subsistants. Par ailleurs, ces espaces boisés protégés (hormis les ripisylves) peuvent faire l'objet d'un défrichement pour des aménagements agricoles (réorganisation du parcellaire à des fins d'exploitation agricole) dans la limite de 10 % de la superficie protégée sur le terrain concerné à la date d'entrée en vigueur du PLU.

Les coupes et abattages d'arbres sont autorisés pour des raisons de sécurité, d'accessibilité, de réaménagement ou de vieillissement et, dans le cas de bois et forêts destinés à l'exploitation sylvicole, pour favoriser le développement des boisements en place, ou leur remplacement dans des conditions satisfaisantes en vue de satisfaire aux règles en matière de sylviculture et de récolte des produits.

Dans le cas d'un projet de bâtiment situé sur un terrain concerné par un espace boisé protégé situé en bordure d'un cours d'eau (ripisylve), il doit être conçu de façon à :

- ne pas imperméabiliser les sols situés à moins de 6 mètres de la berge des cours d'eau ;
- prévoir et permettre le maintien d'une couverture végétale permanente composée d'espèces herbacées, arbustives ou arborescentes de type champêtre sur une largeur d'au moins 6 mètres à partir de la berge (hors aménagements ponctuels) ;

- permettre, le cas échéant, la restauration du profil d'équilibre du cours d'eau.

▪ **Les espaces boisés classés, identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme**

Les espaces boisés classés délimités sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme. En particulier, dans ces espaces, les défrichements ne sont pas autorisés ni les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

## **STATIONNEMENT**

### **N 12- OBLIGATION EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

Le stationnement des véhicules de toute nature doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **N 13 – CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

---

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

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

### **DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **N 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT ET DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

---

**1. Eau potable**

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

**2. Eaux usées**

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (ou assimilables à un usage domestique au sens de la réglementation en vigueur) dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné notamment à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature des rejets.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, l'épuration et le rejet en milieu naturel des eaux usées par le biais d'un dispositif d'assainissement autonome sont autorisés dans les conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

### **3. Eaux pluviales**

Les eaux de vidange des piscines seront raccordées au réseau public d'eaux usées après accord du SEAPaN et selon les modalités définies par règlement d'assainissement du syndicat (débit maîtrisé). A l'inverse, il est interdit de raccorder les trop-pleins des récupérateurs d'eaux de pluie dans le réseau public d'eaux usées séparatif.

Dès lors qu'il existe, le raccordement au réseau collectif (souterrain ou aérien) des eaux pluviales est obligatoire.

Pour tout projet d'aménagement, de construction, ou d'utilisation du sol entraînant une imperméabilisation des sols, il pourra être imposé des mesures compensatoires des eaux pluviales, décrites et dimensionnées dans le schéma directeur de gestion des eaux pluviales en vigueur sur le territoire de la communauté de communes du Pays de Nay. (cf schéma directeur joint en annexe du PLU)

## **N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE**

---

Non réglementé.