



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAMES

PIECE 4 : REGLEMENT

EAU & ENVIRONNEMENT AGENCE DE PAU

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

COMMUNE DE SAMES

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAMES

PIECE 4.1 : DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

EAU & ENVIRONNEMENT
AGENCE DE PAU

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

COMMUNE DE SAMES

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAMES

PIECE 4.2 : REGLES D'URBANISME

EAU & ENVIRONNEMENT
AGENCE DE PAU

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

COMMUNE DE SAMES

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE	6
ZONE UA	7
ZONE UD	11
ZONE UL	15
ZONE UY	19
ZONE AU	22
ZONE A	26
ZONE N	30
ZONE NH	35
ZONE NE	39

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 **CHAMP D'APPLICATION**

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

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal les articles suivants :

Article R111-2 du Code de l'Urbanisme

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 R111-4 du Code de l'Urbanisme

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 R111-26 du Code de l'Urbanisme

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 R111-21 du Code de l'Urbanisme

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.

Et s'il y a lieu :

- les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan,
- les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant :
 - les zones d'aménagement différé,
 - le droit de préemption urbain,
 - les zones d'aménagement concerté,
 - les périmètres sensibles,
 - les périmètres de restauration immobilière,
 - les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres.
- les dispositions du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie,
- les dispositions du décret n° 95.21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres.

ARTICLE 3 **DIVISION DU TERRITOIRE**

Le PLU délimite :

- des zones urbaines (UA, UD, UL et UY) des zones à urbaniser (AU), des zones agricoles (A et As) et des zones naturelles (N, NL et Ne).

Une ou plusieurs lettres minuscules ou majuscules permettent de distinguer au besoin différents secteurs à l'intérieur d'une même zone.

Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour la zone et ses secteurs.

- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts (article L 151-41, 1° et 2° du Code de l'Urbanisme),
- les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements (art L 151-41, 4°),
- les zones d'assainissement collectif ou la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation des eaux collectées.

ARTICLE 4 **ADAPTATIONS MINEURES**

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans dérogation.

Les dispositions des règlements de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dans la limite de l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 5 **PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones définies par une trame spécifique au document graphique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

Le Service Régional d'Archéologie mentionne les zones sensibles suivantes :

- le Bourg (Pergain, Lagouarde) : vestiges gallo-romains (dépôt monétaire), Haut-Moyen-Age, Moyen-Age (église, cimetière),
- Saint-Jean-d'Etchart : chapelle, port, Moyen-Age,
- Maison Suhas Neuf : occupations néolithiques et gallo-romaine,
- La Lande, sud de Sabarots : vestiges paléolithiques et néolithiques,
- Port De Gagnette : port moderne.

ARTICLE 6 CLOTURES

(Cf. article R.421-12 du Code de l'Urbanisme)

Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration.

Sont soumises à déclaration préalable l'édification de clôtures autres qu'agricoles et forestières dans le secteur conformément à la délibération prise par la commune.

ARTICLE 7 STATIONNEMENT

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

Le nombre de places nécessaires dans les constructions nouvelles est calculé par application des normes ci-après :

- **Habitations et hôtels** : une place pour 80 m² de surface de plancher, avec un minimum de deux places par logement ou par chambre d'hôtel,
- **Commerces, bureaux** : une place pour 30 m² de surface de plancher,
- **Entrepôt, usines, etc.** : une place pour 100 m² de surface de plancher.

Pour les changements d'affectation de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour les besoins nouveaux engendrés par le projet.

Les prescriptions du présent article ne sont pas opposables aux logements locatifs construits avec un prêt aidé par l'état où n'est exigée qu'une place par logement.

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

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

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

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

ARTICLE 8 : OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Equipement public : immeuble destiné à être intégré au patrimoine de la collectivité locale (CGCT L.1615-11).

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique,
- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes,

ainsi que la réalisation d'équipements publics, peuvent être autorisées même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation ou du parti qui déroge la règle.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A CHAQUE ZONE

ZONE UA

La zone UA est la zone urbaine à vocation dominante d'habitat assainie en collectif.

Elle est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation et la zone de dangers liée à la canalisation de transport d'hydrocarbures.

ARTICLE UA-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôt, sauf celles visées à l'article U-2 ci-dessous,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole sauf celles visées à l'article U-2 ci-dessous,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages classés en hébergement léger,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs, les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, les dépôts de véhicules,
- les affouillements et exhaussements de sol non liés et nécessaires aux travaux et aménagements autorisés,
- les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du **PPRI dans les secteurs identifiés par une trame bleue au document graphique.**

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

- les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat, et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant,
- les constructions destinées à l'artisanat ou à l'exploitation agricole, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et la mise aux normes des bâtiments existants sans augmentation de capacité.

En outre, **dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame hachurée bleue au document graphique**, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le **PPRI**.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une **trame grise au document graphique**, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la circulaire BSEI n°06-254 et les prescriptions portées à la connaissance de la commune (voir courriers annexés au présent document). Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

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

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

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

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

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

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

Eaux usées : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales : Toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol, récupération ou stockage seront examinées. Les revêtements des stationnements devront être perméables aux eaux pluviales. Conformément au Code Civil, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement.

Autres réseaux :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UA-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Tout point de la construction devra être implanté soit à l'alignement de la voie, soit avec un recul minimum de 5 m de l'alignement.

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

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, sans pouvoir être inférieure à 3 m (saillies telles que débords de toit, contrefort, muret, non compris).

En bordure des cours d'eau, il est exigé un recul minimum de 6 m par rapport aux berges.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 2 m.

ARTICLE UA-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UA-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point de la construction, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

La hauteur de tout point de la construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 9m au faîtage et 6m à la sablière.

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

Toute construction ou occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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.

Façades

Les murs seront de couleur blanche ou sable clair.

L'utilisation de matériaux naturels (pierre, bois, ...) est autorisée.

Ouvertures et menuiseries

La couleur des occultations (volets battants, persiennes, ...) et bois (colombage, avant toit, ...) devront respectées la palette de couleurs du Bas Adour.

La couleur des encadrements de menuiseries et l'âme des portes d'entrée pourront différées de la palette de couleur du Bas Adour : blanc et noir sont acceptés.

Toitures

Le matériau de couverture sera similaire à la tuile canal, romane ou bac-acier dans les tons rouges panachés.

Dans le cas de toitures en ardoise, les matériaux d'origine seront respectés et réemployés à l'identique.

Clôtures

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques doivent présenter une unité d'aspect pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

L'utilisation de brande, palissade en bambous ou similaires est déconseillée.

Les clôtures végétales ne pourront excéder 1,80 m de haut et devront être composées d'essences locales.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, dont la hauteur maximale sera de 0,60 m, ne doit pas excéder 1,80 m.

En outre, **dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame bleue au document graphique**, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

Ces dispositions ne feront pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques ou environnementales de la construction.

Toutefois les équipements basés sur l'usage d'énergies renouvelables imposant une installation à l'extérieur de la construction (capteurs solaires, pompes à chaleurs, climatiseurs, ...) ne pourront être placés sur les façades ou ouvertures donnant sur le domaine public ou sur une voie publique. L'installation de capteurs solaires sur les toitures est possible.

Les piscines hors sol devront être intégrées visuellement dans le paysage par la mise en place de pourtour dans les teintes claires (blanc, beige, ...) et teinte bois.

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

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

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

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possibles.

Les plantations seront composées d'essences locales.

ARTICLE UA-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UD

La zone UD est la zone urbaine à vocation dominante d'habitat assainie en autonome.

Elle est concernée par la zone de dangers liée à la canalisation de transport d'hydrocarbures.

ARTICLE UD-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôt, sauf celles visées à l'article U-2 ci-dessous,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole sauf celles visées à l'article U-2 ci-dessous,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages classés en hébergement léger,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs, les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, les dépôts de véhicules,
- les affouillements et exhaussements de sol non liés et nécessaires aux travaux et aménagements autorisés.

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

- les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers et nuisances incompatibles avec l'habitat, et que l'aspect des bâtiments soit compatible avec le cadre bâti existant,
- les constructions destinées à l'artisanat ou à l'exploitation agricole, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une **trame grise au document graphique**, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la circulaire BSEI n°06-254 et les prescriptions portées à la connaissance de la commune (voir courriers annexés au présent document). Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

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

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

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

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

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

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

Eaux usées : Dans les zones relevant de l'assainissement non collectif ou dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

Afin d'éviter tout risque de résurgence sur les parcelles sous-jacentes, le découpage des terrains destinés aux constructions à destination d'habitation s'effectuera dans le sens de la pente.

Eaux pluviales : Toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol, récupération ou stockage seront examinées. Les revêtements des stationnements devront être perméables aux eaux pluviales. Conformément au Code Civil, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement.

Autres réseaux :

Dans les opérations d'aménagements d'ensemble tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UD-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Tout point de la construction devra être implanté soit à l'alignement de la voie, soit avec un recul minimum de 5m de l'alignement.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m (saillies telles que débords de toit, contrefort, muret,... non compris).

En bordure des cours d'eau, il est exigé un recul minimum de 6 m par rapport aux berges.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 2 m.

ARTICLE UD-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UD-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point de la construction, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

La hauteur de tout point de la construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 9 m au faitage et 6 m à la sablière.

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

Toute construction ou occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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.

Façades

Les murs seront de couleur blanche ou sable clair.

L'utilisation de matériaux naturels (pierre, bois, ...) est autorisée.

Ouvertures et menuiseries

La couleur des occultations (volets battants, persiennes, ...) et bois (colombage, avant toit, ...) devront respectées la palette de couleurs du Bas Adour.

La couleur des encadrements de menuiseries et l'âme des portes d'entrée pourront différées de la palette de couleur du Bas Adour : blanc et noir sont acceptés.

Toitures

Le matériau de couverture sera similaire à la tuile canal, romane ou bac-acier dans les tons rouges panachés.

Dans le cas de toitures en ardoise, les matériaux d'origine seront respectés et réemployés à l'identique.

Clôtures

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques doivent présenter une unité d'aspect pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

L'utilisation de brande, palissade en bambous ou similaires est déconseillé.

Les clôtures végétales ne pourront excéder 1,80 m de haut et devront être composées d'essences locales.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, dont la hauteur maximale sera de 0,60 m, ne doit pas excéder 1,80 m.

Ces dispositions ne feront pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques ou environnementales de la construction.

Toutefois les équipements basés sur l'usage d'énergies renouvelables imposant une installation à l'extérieur de la construction (capteurs solaires, pompes à chaleurs, climatiseurs, ...) ne pourront être placés sur les façades ou ouvertures donnant sur le domaine public ou sur une voie publique. L'installation de capteurs solaires sur les toitures est possible.

Les piscines hors sol devront être intégrées visuellement dans le paysage par la mise en place de pourtour dans les teintes claires (blanc, beige, ...) et teinte bois.

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

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

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

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possibles.

Les plantations seront composées d'essences locales.

ARTICLE UD-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UL

La zone UL est la zone urbaine à vocation de loisirs liée au plan d'eau de Sames.

Elle est concernée par la zone de dangers liée à la canalisation de transport d'hydrocarbures.

ARTICLE UL-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions nouvelles à destination :

- d'habitations à l'exception des habitations légères de loisirs et de celles visées à l'article UL-2,
- de commerces et de bureaux sauf celles visées à l'article UL-2,
- d'exploitation agricole,
- industrielle, d'artisanat, d'entrepôt.

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les constructions et installations nécessaires et liés à cette activité,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- les affouillements et exhaussements de sol non liés et nécessaires aux travaux et aménagements autorisés.

ARTICLE UL-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions à destination d'habitation sont autorisées si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement du site,

Les constructions à destination de commerces ou de bureaux sont autorisées à condition qu'elles soient liées à la vocation du site,

Sont autorisées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension mesurée,
- les annexes ne créant pas de surface de plancher si elles sont implantées à moins de 30 mètres d'une construction,
- pour les constructions situées sur un emplacement du parc résidentiel de loisir, l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes dans la limite des dispositions réglementaires prévues pour le parc.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une **trame grise au document graphique**, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la circulaire BSEI n°06-254 et les prescriptions portées

à la connaissance de la commune (voir courriers annexés au présent document). Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

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

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

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

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

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

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

Eaux usées : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau d'assainissement privé.

Eaux pluviales : Toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol, récupération ou stockage seront examinées. Les revêtements des stationnements devront être perméables aux eaux pluviales. Conformément au Code Civil, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement.

Autres réseaux :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UL-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Tout point de la construction devra être implanté soit à l'alignement de la voie publique, soit avec un recul minimum de 5 m de l'alignement. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions situées sur un emplacement du parc résidentiel de loisirs pour lesquelles prévalent les dispositions réglementaires prévues pour le parc.

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

A moins que la construction ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, sans pouvoir être inférieure à 3 m (saillies telles que débords de toit, contrefort, muret, non compris).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions situées sur un emplacement du parc résidentiel de loisirs pour lesquelles prévalent les dispositions réglementaires prévues pour le parc.

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

Non règlementé.

ARTICLE UL-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE UL-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point de la construction, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point le plus proche de l'alignement opposé.

La hauteur de tout point de la construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 6 m au faitage pour les habitations légères de loisirs et 2 niveaux pour les autres constructions.

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

Toute construction ou occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions 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.

Façades

Les murs seront de couleur blanche ou sable clair.

L'utilisation de matériaux naturels (pierre, bois, ...) est autorisée.

Ouvertures et menuiseries

La couleur des occultations (volets battants, persiennes, ...) et bois (colombage, avant toit, ...) devront respectées la palette de couleurs du Bas Adour.

La couleur des encadrements de menuiseries et l'âme des portes d'entrée pourront différées de la palette de couleur du Bas Adour : blanc et noir sont acceptés.

Toitures

Le matériau de couverture sera similaire à la tuile canal, romane ou bac-acier dans les tons rouges panachés.

ARTICLE UL-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possibles.

Les plantations seront composées d'essences locales.

ARTICLE UL-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE UY

La zone UY est une extension de la zone urbaine à vocation d'activités.

Elle est concernée par la zone de dangers liée à la canalisation de transport d'hydrocarbures.

ARTICLE UY-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination d'habitation et d'hébergement hôtelier,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages classés en hébergement léger,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs, les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles, les dépôts de véhicules,
- les affouillements et exhaussements de sol non liés et nécessaires aux travaux et aménagements autorisés.

ARTICLE UY-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les orientations d'aménagement.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une **trame grise au document graphique**, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la circulaire BSEI n°06-254 et les prescriptions portées à la connaissance de la commune (voir courriers annexés au présent document). Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

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

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

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

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

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

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

Eaux usées : tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales : Toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol, récupération ou stockage seront examinées. Conformément au Code Civil, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement.

Autres réseaux :

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble tous les réseaux seront obligatoirement enterrés.

ARTICLE UY-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Tout point de la construction devra être implanté avec un recul minimum de 5m de l'alignement.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3m (saillies telles que débords de toit, contrefort, muret, non compris).

En bordure des cours d'eau, il est exigé un recul minimum de 6 m par rapport aux berges.

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

Non réglementé.

ARTICLE UY-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UY-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point de la construction, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé.

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

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

Clôtures

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques doivent présenter une unité d'aspect pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

L'utilisation de brande, palissade en bambous ou similaires est déconseillée.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, dont la hauteur maximale sera de 0,60 m, ne doit pas excéder 1,80 m.

Ces dispositions ne feront pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques ou environnementales de la construction.

Toutefois les équipements basés sur l'usage d'énergies renouvelables imposant une installation à l'extérieur de la construction (capteurs solaires, pompes à chaleurs, climatiseurs, ...) ne pourront être placés sur les façades ou ouvertures donnant sur le domaine public ou sur une voie publique. L'installation de capteurs solaires sur les toitures est possible.

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

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

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

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possibles.

Les plantations seront composées d'essences locales.

ARTICLE UY-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE AU

La zone AU est la zone à urbaniser, à vocation dominante d'habitat.

Elle est concernée par un emplacement réservé au titre de l'article L 123-1-5, 16° du Code de l'Urbanisme dans la partie sud du bourg.

ARTICLE AU-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

- les constructions à destination industrielle, artisanale ou d'entrepôt, sauf celles visées à l'article AU-2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les carrières et les installations nécessaires à leur exploitation,
- les terrains de camping ou mis à disposition des campeurs, les parcs résidentiels de loisirs et les villages classés en hébergement léger,
- les parcs d'attractions ouverts au public, les golfs, les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- les affouillements et exhaussements de sol non liés et nécessaires aux travaux et aménagements autorisés.

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

Les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de leur compatibilité avec les orientations d'aménagement, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes.

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

En cas de réalisation en une ou plusieurs tranches sur la même unité foncière de 10 logements ou plus, 20% minimum (arrondi à l'entier supérieur) seront affectés à des logements à loyer aidé¹.

¹ Les logements à loyer aidé sont des logements financés par l'Etat tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, de types PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout nouveau dispositif équivalent.

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

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

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

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

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

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

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

Eaux pluviales : Toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol, récupération ou stockage seront examinées. Les revêtements des stationnements devront être perméables aux eaux pluviales. Conformément au Code Civil, la réalisation de toute nouvelle opération ne devra pas générer un débit à l'exutoire de la parcelle aménagée supérieur à celui observé avant aménagement.

Autres réseaux :

Pour toute construction ou installation nouvelle, lorsque les réseaux publics électriques et téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également sauf difficulté technique reconnue par le service concerné.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, tous les réseaux propres à l'opération devront être mis en souterrain (sauf en cas d'impossibilité technique reconnue).

ARTICLE AU-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé.

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

Tout point de la construction devra être implanté soit à l'alignement de la voie, soit avec un recul minimum de 5 m de l'alignement.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, sans pouvoir être inférieure à 3 m (saillies telles que débords de toit, contrefort, muret, non compris).

En bordure des cours d'eau, il est exigé un recul minimum de 6 m par rapport aux berges.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

La distance minimale entre deux constructions non contigües est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 2 m.

ARTICLE AU-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE AU-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point de la construction, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point le plus proche de l'alignement opposé.

La hauteur de tout point de la construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 9 m au faîtage et 6 m à la sablière.

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

Toute construction ou occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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.

Façades

Les murs seront de couleur blanche ou sable clair.

L'utilisation de matériaux naturels (pierre, bois, ...) est autorisée.

Ouvertures et menuiseries

La couleur des occultations (volets battants, persiennes, ...) et bois (colombage, avant toit, ...) devront respectées la palette de couleurs du Bas Adour.

La couleur des encadrements de menuiseries et l'âme des portes d'entrée pourront différées de la palette de couleur du Bas Adour : blanc et noir sont acceptés.

Toitures

Le matériau de couverture sera similaire à la tuile canal, romane ou bac-acier dans les tons rouges panachés.

Dans le cas de toitures en ardoise, les matériaux d'origine seront respectés et réemployés à l'identique.

Clôtures

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques doivent présenter une unité d'aspect pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

L'utilisation de brande, palissade en bambous ou similaires est déconseillé.

Les clôtures végétales ne pourront excéder 1,80 m de haut et devront être composées d'essences locales.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, dont la hauteur maximale sera de 0,60 m, ne doit pas excéder 1,80 m.

Ces dispositions ne feront pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques ou environnementales de la construction.

Toutefois les équipements basés sur l'usage d'énergies renouvelables imposant une installation à l'extérieur de la construction (capteurs solaires, pompes à chaleurs, climatiseurs, ...) ne pourront être placés sur les façades ou ouvertures donnant sur le domaine public ou sur une voie publique. L'installation de capteurs solaires sur les toitures est possible.

Les piscines hors sol devront être intégrées visuellement dans le paysage par la mise en place de pourtour dans les teintes claires (blanc, beige, ...) et teinte bois.

ARTICLE AU-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possibles.

Les plantations seront composées d'essences locales.

Pour les opérations comportant plus de 5 lots, 10 % de l'unité foncière, dont au moins la moitié d'un seul tenant, devront obligatoirement être aménagés en espace libre communs végétalisés, distincts des aires de stationnement et des voies d'accès et/ou de dégagement.

ARTICLE AU-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE A

La zone A correspond aux espaces du territoire communal réservés à l'activité agricole.

Elle comprend un secteur As de protection stricte,

Elle est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation et la zone de dangers liée à la canalisation de transport d'hydrocarbures.

ARTICLE A-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

En zone A, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article A-2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

En secteur As, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article A-2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs identifiés par une trame bleue au document graphique sont interdites les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du **PPRI**.
L'aménagement de caves et sous-sol est interdit en zones réglementées par le PPRI et dans les zones soumises à un risque fort d'inondation par remontée de nappe.

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

En zone A, sont autorisées sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- l'extension des constructions existantes limitée à 50 m² de la surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- les annexes d'une surface de plancher inférieur à 50 m², si elles sont implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.

En secteur As, est autorisées sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole :

- l'adaptation et la réfection des bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du PPRI,
- l'extension des bâtiments d'activités directement liés à l'activité agricole,
- la construction d'annexes.

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame bleue au document graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le **PPRI**.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une **trame grise au document graphique**, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la circulaire BSEI n°06-254 et les prescriptions portées

à la connaissance de la commune (voir courriers annexés au présent document). Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

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

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

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

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

L'alimentation en électricité, en eau potable, l'assainissement des eaux usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

ARTICLE A-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Tout point de la construction devra être implanté soit à l'alignement de la voie, soit avec un recul minimum de 5m de l'alignement.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, sans pouvoir être inférieure à 3 m (saillies telles que débords de toit, contrefort, muret, non compris).

En bordure des cours d'eau, il est exigé un recul minimum de 6 m par rapport aux berges.

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

Non réglementé.

ARTICLE A-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE A-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point de la construction, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point le plus proche de l'alignement opposé.

Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur de tout point de la construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 9m au faîtage et 6m à la sablière.

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

Toute construction ou occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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.

Façades

Les murs seront de couleur blanche ou sable clair.

L'utilisation de matériaux naturels (pierre, bois, ...) est autorisée.

Ouvertures et menuiseries

La couleur des occultations (volets battants, persiennes, ...) et bois (colombage, avant toit, ...) devront respectées la palette de couleurs du Bas Adour.

La couleur des encadrements de menuiseries et l'âme des portes d'entrée pourront différées de la palette de couleur du Bas Adour : blanc et noir sont acceptés.

Toitures

Le matériau de couverture sera similaire à la tuile canal, romane ou bac-acier dans les tons rouges panachés.

Dans le cas de toitures en ardoise, les matériaux d'origine seront respectés et réemployés à l'identique.

Clôtures

L'utilisation de brande, palissade en bambous ou similaires est déconseillé.

Les clôtures végétales ne pourront excéder 1,80 m de haut et devront être composées d'essences locales.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, dont la hauteur maximale sera de 0,60 m, ne doit pas excéder 1,50 m.

En outre, **dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame bleue au document graphique**, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

Ces dispositions ne feront pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques ou environnementales de la construction.

Toutefois les équipements basés sur l'usage d'énergies renouvelables imposant une installation à l'extérieur de la construction (capteurs solaires, pompes à chaleurs, climatiseurs, ...) ne pourront être placés sur les façades ou ouvertures donnant sur le domaine public ou sur une voie publique. L'installation de capteurs solaires sur les toitures est possible.

Les piscines hors sol devront être intégrées visuellement dans le paysage par la mise en place de pourtour dans les teintes claires (blanc, beige, ...) et teinte bois.

ARTICLE A-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Non règlementé.

ARTICLE A-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ZONE N

La zone N correspond aux espaces naturels et forestiers de la commune qu'il convient de protéger en raison de leur qualité paysagère et de leur richesse écologique.

Elle est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation et la zone de dangers liée à la canalisation de transport d'hydrocarbures.

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation reporté sur le document graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le **PPRI**.

ARTICLE N-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- sont interdites toutes les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, industrielle, d'artisanat, de commerces et de bureaux, d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article N-2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- l'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les bâtiments et installations nécessaires et liés à cette activité,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages classés en hébergement léger,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs, l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les affouillements et exhaussements de sol non liés et nécessaires aux travaux et aménagements autorisés.

Dans les secteurs identifiés par une trame bleue au document graphique sont interdites les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du **PPRI**.

L'aménagement de caves et sous-sol est interdit en zones réglementées par le PPRI et dans les zones soumises à un risque fort d'inondation par remontée de nappe.

ARTICLE N-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées :

- les constructions destinées à l'exploitation forestière,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site sont en outre autorisés :

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU,
- l'extension des constructions existantes limitée à 50 m² de la surface de plancher supplémentaire par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- les annexes d'une surface de plancher inférieur à 50 m², si elles sont implantées à moins de 30 mètres de la construction principale.

En outre, dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame bleue au document graphique, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions particulières figurant dans le **PPRI**.

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une **trame grise au document graphique**, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la circulaire BSEI n°06-254 et les prescriptions portées à la connaissance de la commune (voir courriers annexés au présent document). Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

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

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

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

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

L'alimentation en électricité, en eau potable, l'assainissement des eaux usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

ARTICLE N-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Tout point de la construction devra être implanté soit à l'alignement de la voie, soit avec un recul minimum de 5m de l'alignement.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, sans pouvoir être inférieure à 3 m (saillies telles que débords de toit, contrefort, muret, non compris).

En bordure des cours d'eau, il est exigé un recul minimum de 6 m par rapport aux berges.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

La distance minimale entre deux constructions non contigües est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 2 m.

ARTICLE N-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE N-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point de la construction, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point le plus proche de l'alignement opposé.

La hauteur de tout point de la construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 9 m au faitage et 6 m à la sablière.

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

Toute construction ou occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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.

Façades

Les murs seront de couleur blanche ou sable clair.

L'utilisation de matériaux naturels (pierre, bois, ...) est autorisée.

Ouvertures et menuiseries

La couleur des occultations (volets battants, persiennes, ...) et bois (colombage, avant toit, ...) devront respectées la palette de couleurs du Bas Adour.

La couleur des encadrements de menuiseries et l'âme des portes d'entrée pourront différées de la palette de couleur du Bas Adour : blanc et noir sont acceptés.

Toitures

Le matériau de couverture sera similaire à la tuile canal, romane ou bac-acier dans les tons rouges panachés.

Dans le cas de toitures en ardoise, les matériaux d'origine seront respectés et réemployés à l'identique.

Clôtures

L'utilisation de brande, palissade en bambous ou similaires est déconseillé.

Les clôtures végétales ne pourront excéder 1,80 m de haut et devront être composées d'essences locales.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, dont la hauteur maximale sera de 0,60 m, ne doit pas excéder 1,50 m.

En outre, **dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame bleue au document graphique**, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

Ces dispositions ne feront pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques ou environnementales de la construction.

Toutefois les équipements basés sur l'usage d'énergies renouvelables imposant une installation à l'extérieur de la construction (capteurs solaires, pompes à chaleurs, climatiseurs, ...) ne pourront être placés sur les façades ou ouvertures donnant sur le domaine public ou sur une voie publique. L'installation de capteurs solaires sur les toitures est possible.

Les piscines hors sol devront être intégrées visuellement dans le paysage par la mise en place de pourtour dans les teintes claires (blanc, beige, ...) et teinte bois.

ARTICLE N-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possibles.

Les plantations seront composées d'essences locales.

ARTICLE N-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE NH

La zone Nh, site de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), correspond à la zone de gestion du bâti épars en zone naturelle ou forestière de la commune.

Elle est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation et la zone de dangers liée à la canalisation de transport d'hydrocarbures.

ARTICLE Nh-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions nouvelles à destination :

- d'artisanat et destinées à l'exploitation agricole sauf celles visées à l'article Nh-2,
- de commerces et de bureaux,
- industrielle et d'entrepôt.

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les bâtiments et installations nécessaires et liés à cette activité,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages classés en hébergement léger,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs, l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les affouillements et exhaussements de sol non liés et nécessaires aux travaux et aménagements autorisés.

Dans les secteurs identifiés par une trame bleue au document graphique sont interdites les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du **PPRI**.

L'aménagement de caves et sous-sol est interdit en zones réglementées par le PPRI et dans les zones soumises à un risque fort d'inondation par remontée de nappe.

ARTICLE Nh-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU :

- l'adaptation, le changement de destination, la réfection et l'extension mesurée,
- les annexes si elles sont implantées à moins de 30 mètres d'une construction à usage d'habitation.

Les constructions nouvelles à destination d'habitation et d'hébergement hôtelier sont autorisées sous réserve de respecter la qualité des sites, milieux naturels et paysagers.

Les constructions destinées à l'artisanat ou à l'exploitation agricole sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'incident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,

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

Dans la zone de danger liée aux canalisations de transport de matières dangereuses identifiée par une **trame grise au document graphique**, les occupations et utilisations des sols devront être compatibles avec la circulaire BSEI n°06-254 et les prescriptions portées à la connaissance de la commune (voir courriers annexés au présent document). Ces conditions portent sur l'affectation des sols (notamment habitations, établissements recevant du public, ...), règles d'implantation, hauteur et densité d'occupation.

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

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

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

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

L'alimentation en électricité, en eau potable, l'assainissement des eaux usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

ARTICLE Nh-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Tout point de la construction devra être implanté soit à l'alignement de la voie, soit avec un recul minimum de 5m de l'alignement.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, sans pouvoir être inférieur à 3 m (saillies telles que débords de toit, contrefort, muret, non compris).

En bordure des cours d'eau, il est exigé un recul minimum de 6 m par rapport aux berges.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

La distance minimale entre deux constructions non contiguës est fixée à la demi-hauteur de la construction la plus haute, avec un minimum de 2 m.

ARTICLE Nh-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30%.

ARTICLE Nh-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point de la construction, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point le plus proche de l'alignement opposé.

La hauteur de tout point de la construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 9 m au faitage et 6 m à la sablière.

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

Toute construction ou occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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.

Façades

Les murs seront de couleur blanche ou sable clair.

L'utilisation de matériaux naturels (pierre, bois, ...) est autorisée.

Ouvertures et menuiseries

La couleur des occultations (volets battants, persiennes, ...) et bois (colombage, avant toit, ...) devront respectées la palette de couleurs du Bas Adour.

La couleur des encadrements de menuiseries et l'âme des portes d'entrée pourront différées de la palette de couleur du Bas Adour : blanc et noir sont acceptés.

Toitures

Le matériau de couverture sera similaire à la tuile canal, romane ou bac-acier dans les tons rouges panachés.

Dans le cas de toitures en ardoise, les matériaux d'origine seront respectés et réemployés à l'identique.

Clôtures

Les clôtures sur l'alignement des voies ou par rapport aux emprises publiques doivent présenter une unité d'aspect pour les opérations d'aménagement d'ensemble.

L'utilisation de brande, palissade en bambous ou similaires est déconseillé.

Les clôtures végétales ne pourront excéder 1,80 m de haut et devront être composées d'essences locales.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, dont la hauteur maximale sera de 0,60 m, ne doit pas excéder 1,50 m.

Ces dispositions ne feront pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques ou environnementales de la construction.

Toutefois les équipements basés sur l'usage d'énergies renouvelables imposant une installation à l'extérieur de la construction (capteurs solaires, pompes à chaleurs, climatiseurs, ...) ne pourront être placés sur les façades ou ouvertures donnant sur le domaine public ou sur une voie publique. L'installation de capteurs solaires sur les toitures est possible.

Les piscines hors sol devront être intégrées visuellement dans le paysage par la mise en place de pourtour dans les teintes claires (blanc, beige, ...) et teinte bois.

ARTICLE Nh-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

20% de la superficie devront être enherbés.

ARTICLE Nh-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ZONE NE

C'est un secteur rural bâti autorisant l'évolution des constructions existantes en vue de conforter l'activité équestre du site.

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques.

ARTICLE Ne-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les constructions nouvelles à destination :

- d'habitation, de commerces et de bureaux sauf celles visées à l'article Ne-2,
- industrielle, d'artisanat, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier.

Sont interdits :

- l'ouverture et l'exploitation des carrières, ainsi que les bâtiments et installations nécessaires et liés à cette activité,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs,
- les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les villages classés en hébergement léger,
- les parcs d'attraction ouverts au public, les golfs, l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les affouillements et exhaussements de sol non liés et nécessaires aux travaux et aménagements autorisés.

Dans les secteurs identifiés par une trame bleue au document graphique sont interdites les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du **PPRI**.

L'aménagement de caves et sous-sol est interdit en zones réglementées par le PPRI et dans les zones soumises à un risque fort d'inondation par remontée de nappe.

ARTICLE Ne-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous réserve d'être **directement liés à la vocation équestre** du site et de respecter les dispositions du PPRI, les constructions à destination de commerces, de bureaux et d'habitation.

Sous réserve qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site sont en outre autorisés :

- l'adaptation et la réfection des bâtiments existants antérieurement à la date d'approbation du PPRI,
- l'extension des constructions à vocation d'activités,
- l'extension des autres constructions dans la limite de 10% de la surface de plancher sans création de logement supplémentaire avec minimum de 40 m² sans modification de l'emprise au sol,
- la construction d'annexes.

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

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

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

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

L'alimentation en électricité, en eau potable, l'assainissement des eaux usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et être adaptés à la nature et à l'importance des occupations et utilisations du sol.

ARTICLE Ne-5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Tout point de la construction devra être implanté soit à l'alignement de la voie, soit avec un recul minimum de 5 m de l'alignement.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 m, sans pouvoir être inférieure à 3 m (saillies telles que débords de toit, contrefort, muret, non compris).

En bordure des cours d'eau, il est exigé un recul minimum de 6 m par rapport aux berges.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE Ne-9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE Ne-10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de tout point de la construction, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale de ce point le plus proche de l'alignement opposé.

La hauteur de tout point de la construction mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 9m au faîtage et 6m à la sablière.

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

Toute construction ou occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée 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.

Façades

Les murs seront de couleur blanche ou sable clair.

L'utilisation de matériaux naturels (pierre, bois, ...) est autorisée.

Ouvertures et menuiseries

La couleur des occultations (volets battants, persiennes, ...) et bois (colombage, avant toit, ...) devront respectées la palette de couleurs du Bas Adour suivante rouge (rouge basque, rouge brun) et marron (marron, brun foncé, beige).

La couleur des encadrements de menuiseries et l'âme des portes d'entrée pourront différées de la palette de couleur du Bas Adour : blanc et noir sont acceptés.

Toitures

Le matériau de couverture sera similaire à la tuile canal, romane ou bac-acier dans les tons rouges panachés.

Dans le cas de toitures en ardoise, les matériaux d'origine seront respectés et réemployés à l'identique.

Clôtures

L'utilisation de brande, palissade en bambous ou similaires est déconseillé.

Les clôtures végétales ne pourront excéder 1.80 m de haut et devront être composées d'essences locales.

La hauteur des clôtures reposant ou non sur un soubassement plein, dont la hauteur maximale sera de 0,60 m, ne doit pas excéder 1,50 m.

En outre, **dans le secteur concerné par le risque inondation identifié par une trame bleue au document graphique**, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au libre écoulement des eaux.

Ces dispositions ne feront pas obstacle à l'amélioration des performances énergétiques ou environnementales de la construction.

Toutefois les équipements basés sur l'usage d'énergies renouvelables imposant une installation à l'extérieur de la construction (capteurs solaires, pompes à chaleurs, climatiseurs, ...) ne pourront être placés sur les façades ou ouvertures donnant sur le domaine public ou sur une voie publique. L'installation de capteurs solaires sur les toitures est possible.

ARTICLE Ne-12 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Les constructions devront être implantées de façon à sauvegarder le plus grand nombre d'arbres possibles.

Les plantations seront composées d'essences locales.

ARTICLE Ne-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.