

## LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### Rappels

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.

Les ravalements de façades sont soumis à la déclaration préalable prévue à l'article R. 421-17-1-e) du Code de l'Urbanisme.

Il est fait échec aux dispositions de l'article R.153-21 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 ET AFFECTATION DES SOLS

### UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations et bâtiments industriels, d'artisanat et commerce de gros ;
- 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 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 ;

### UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

L'extension des hébergements hôteliers et touristiques sont autorisés à condition que leur fonctionnement soit compatible 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 un équipement présent sur le terrain.

Les habitations à conditions d'être directement liée à l'objet de l'équipement d'intérêt collectif, d'être intégrés au volume de de cet équipement ou réalisé en extension.

Les locaux de surveillance ou nécessaires pour le fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés au volume de ces bâtiments ou réalisés en extension des bâtiments existants.

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, limiter les risques liés à l'érosion et ne pas gêner le libre écoulement des eaux. Cette distance est portée à 10 mètres par rapport aux berges de la Nive.

### UE 3 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

## SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

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

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement :

- ou en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des routes départementales ;
- ou en retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Toutefois, cette règle n'est pas applicable pour l'extension d'un bâtiment déjà implanté à une distance moindre de la voie, l'édifice existant indiquant le retrait minimal autorisé.

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

### UE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent être implantés en limite ou en retrait de la limite séparative.

En cas de retrait par rapport à l'ensemble des limites séparatives, celui-ci doit être d'au moins 3 mètres, sauf pour les éléments de construction faisant saillies (telles que débords de toit, contreforts...).

En outre, toujours en cas de retrait, la distance (L) comptée horizontalement entre ce bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ).

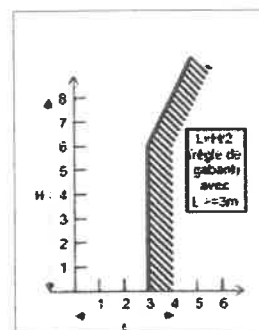


Schéma proposé à titre indicatif.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés indifféremment en limite séparative ou en retrait. Elles doivent néanmoins être bien insérées dans le paysage environnant et être harmonieusement articulées avec les bâtiments implantés sur les terrains contigus.

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

---

Non réglementé.

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

---

Non réglementé.

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

---

La hauteur maximale de la construction, calculée au niveau du sol naturel avant les éventuels affouillements ou exhaussements du sol nécessaires à sa réalisation, ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage.

La hauteur de la construction principale doit s'inscrire en harmonie avec l'ensemble bâti dans lequel elle s'insère.

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 la hauteur maximale à ne pas dépasser pour l'extension.

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.

## **UE 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 nouvelles constructions**

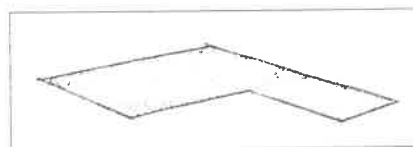
#### Généralités

L'aspect des bâtiments doit être inspiré des constructions traditionnelles.

#### Volumétrie

Les constructions nouvelles sont conçues à partir de volumes simples sur un plan rectangulaire, plus longs que larges. Pour obtenir des volumes plus élaborés ou plus complexes que le simple parallélépipède, on procèdera par addition de volumes secondaires en continuité, en parallèle ou en perpendiculaire.

*Illustration à titre indicatif : assemblage des parallélépipèdes rectangles plus longs que larges.*



#### 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.

Les murs seront de couleur blanche, à l'exception des murs en pierre apparente. L'utilisation de pierre de taille est autorisée, notamment si elle s'applique sur les chaînages d'angle des constructions, les encadrements des baies, les bandeaux, les corniches et les soubassements.

Les menuiseries extérieures seront peintes en rouge (RAL 3011, 3013, 3003 ou similaire) ou en vert basque (RAL 6002, 6005 ou similaire). Les menuiseries ouvrantes des fenêtres seront gris clair ou blanc.

### Toitures

Chaque volume de la toiture sera simple, à 2 ou 4 pans, sauf pour les extensions accolées au bâtiment principal qui pourront être à 1 pan.

L'orientation du faîtage de la construction principale parallèlement ou perpendiculairement à la voie peut être imposée lorsque la construction s'inscrit dans un ensemble bâti de même nature.

La pente de toiture du corps de bâtiment principal doit être comprise entre 35 et 40 % maximum. Les parties secondaires des bâtiments (par exemple les garages, éventuellement réalisés lors d'une extension du bâtiment initial), les extensions et les annexes <sup>(4)</sup> peuvent présenter une pente de toiture moindre.

Les toitures devront être recouvertes de tuile canal, romane ou assimilée de couleur traditionnelle, soit des tuiles de couleur imitation ancienne, tons brouillés éviter les tons uniformes, à dominante 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, excepté les bacs aciers.

Les capteurs solaires ou photovoltaïques devront être intégrés à la toiture.

Les vérandas, 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.

## **2) Clôtures**

### Dans l'ensemble de la zone

La clôture doit être constituée d'un mur maçonné recouvert d'un enduit blanc excepté pour les murs en pierres apparentes. La partie maçonnée devra être d'une hauteur maximale de 1 mètre, sauf si le mur fait soutènement. Le mur peut éventuellement être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage). Sont exclus tous les dispositifs venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis ou bâches plastifiées,...). La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.

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

### En limite des zones agricoles et naturelles

Les clôtures implantées en limite avec les zones agricoles et naturelles, peuvent présenter une base maçonnée enduite en blanc ou en pierres apparentes, n'excédant pas 0,60 mètre. Le mur peut éventuellement être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille droite, grillage). Sont exclus tous les dispositifs venant occulter la transparence (tressage de bois, treillis ou bâches plastifiées,...). La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,50 mètre.

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

---

<sup>4)</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).

Les limites de hauteur de clôtures indiquées dans les alinéas précédents, ne s'appliquent pas si la clôture prolonge un mur de soutènement ou prolonge un mur existant de hauteur supérieure.

Les alinéas précédents ne sont pas applicables dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si cela est justifié par des considérations techniques ou de sécurité publique.

## **UE 10 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

---

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 et cycles correspondant aux caractéristiques du projet.

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

---

La superficie des espaces de pleine terre doit représenter au moins 20% de la superficie d'assiette du projet. Les espaces de pleine terre correspondent à des surfaces non bâties ou imperméabilisées de type bitume, béton, .... Les surfaces de pleine terre sont principalement des espaces végétalisés (pelouse, plantations, ...) mais peuvent également correspondre à des surfaces de graviers ou assimilés qui permettent l'infiltration des eaux de pluie.

Des plantations peuvent être imposées pour les parcs de stationnements à l'air libre, ainsi que la conservation d'arbres existants.

La coupe d'un arbre existant doit être compensée par la plantation d'un arbre de haute tige.

### Éléments de paysage à protéger identifiés au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme

La suppression par coupe ou abattage d'arbres dans les éléments de paysage identifiés au document graphique est soumise à déclaration préalable.

Lorsque la dérogation est accordée, la destruction de la végétation doit être compensée par une replantation de façon à reconstituer ou à favoriser la continuité végétale entre le terrain de l'opération et les terrains voisins. La surface ou le linéaire à replanter doit au moins être égale à la surface ou au linéaire détruit. Les travaux de végétalisation doivent privilégier la constitution de haies ou de bosquets, mêlant arbres et arbustes composées d'essences locales. Les travaux de végétalisation le long des cours d'eau doivent privilégier des essences végétales adaptées aux milieux humides.

Lorsque l'élément de paysage à protéger est localisé le long d'un cours d'eau, la protection concerne la végétation située de part et d'autre de celui-ci.

## **UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, ...) est encouragé. 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 feront l'objet d'une insertion paysagère et/ou seront intégrés à la composition architecturale.

## **SECTION 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

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

---

Les voies en impasse ne sont autorisées que si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules et notamment les engins de lutte contre l'incendie de se retrouver.

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

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.

### **UE 14 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ 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.

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.

#### **3) Eaux pluviales**

Les constructions, installations ou aménagements générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol en place, doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public d'eau pluvial lorsqu'il existe, ou dans le milieu naturel.

Avant rejet des eaux pluviales dans le réseau public lorsqu'il est existant, ou dans le milieu naturel, tout nouvel aménagement doit prévoir la mise en place d'un dispositif de rétention des eaux pluviales à la parcelle, dont le volume de stockage doit être dimensionné à la surface imperméabilisée. Le dimensionnement de l'ouvrage repose sur le calcul du volume du bassin et du débit de fuite du bassin :

Volume bassin (en m<sup>3</sup>) = surface imperméabilisée projet (en m<sup>2</sup>) x 0,088,

Débit de fuite du bassin : Q (en l/s) = surface imperméabilisée projet (en ha) x 3

Les opérations d'aménagement doivent privilégier la mise en place de dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.



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

#### **4) Autres réseaux**

Les réseaux de distribution publique d'électricité ou de télécommunication doivent être enterrés ou éventuellement dissimulés en façade, sauf impossibilité technique dûment démontrée.

### **UE 15 – OBLIGATIONS 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. Les nouvelles opérations d'aménagement doivent prévoir les équipements et aménagements nécessaires pour permettre leur éventuelle desserte au Très Haut Débit.