

# Commune de LESTELLE – BETHARRAM



## Plan local d'urbanisme

### 3- Règlement

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 29 avril 2011 approuvant le Plan Local d'Urbanisme



Agence Publique de Gestion Locale - Service d'Urbanisme  
Intercommunal  
Maison des Communes – rue Auguste Renoir-B.P.609-64006 PAU CEDEX  
Téléphone 05.59.90.18.28 -----Télécopie 05.59.84.59.47

Table des matières

<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
Article 1 - Champ d'application territorial du PLU .....	3
Article 2 - Portée respective du PLU à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....	3
Article 3 - Division du territoire en zones .....	6
Article 4 – adaptations mineures .....	7
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....</b>	<b>8</b>
1. Zone UA .....	8
2. Zone UB .....	12
3. Zone UE .....	16
4. Zone 2AU .....	19
5. Zone A.....	21
6. Zone N.....	24

---

# DISPOSITIONS GENERALES

---

---

## Article 1 - Champ d'application territorial du PLU

---

Le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à la totalité du territoire de la commune de Lestelle-Bétharram.

---

## Article 2 - Portée respective du PLU à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

---

- 1) Indépendamment des dispositions du présent PLU, les dispositions suivantes demeurent applicables sur le territoire communal :

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

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

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

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

**Article R. 111-15 du code de l'urbanisme portant sur la protection de l'environnement :**

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

**Article R. 111-21 du code de l'urbanisme portant sur la protection des sites et des paysages**

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

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

**Article L. 111-2 du code de l'urbanisme portant sur l'accès à certaines voies :**

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

Les dispositions applicables auxdites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des règlements d'administration publique.

**Article L. 111-3 du code de l'urbanisme portant sur la reconstruction des bâtiments détruits après sinistre et à la restauration de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial :**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

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

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

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

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

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

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

**Article R. 442-24 du code de l'urbanisme portant sur la caducité des règles d'urbanisme spécifique des lotissements :**

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur aura pour effet de rendre caduques les règles d'urbanisme spécifiques à des lotissements qui ont été approuvées antérieurement au 30 juin 1986, les colotis sont informés, au moment de l'enquête publique, que ces règles cesseront de s'appliquer en application de l'article L. 442-9 et de la possibilité qui leur est donnée par cet article de demander leur maintien en vigueur. Cette information est faite à l'initiative de l'autorité compétente en matière de permis d'aménager par voie d'affichage pendant deux mois à la mairie.

- 3) En outre, les annexes du présent PLU contiennent des dispositions susceptibles d'être prises en compte dans l'instruction des autorisations d'urbanisme, et en particulier les suivantes :
  - Les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation des sols ;
  - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets
  - Les zones délimitées en application de l'alinéa h) de l'article R.123-11 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.421-26 et suivants.
- 4) L'instruction des autorisations d'urbanisme doit, le cas échéant, tenir compte d'autres lois ou réglementations que celles contenues dans le code de l'urbanisme.

Les permis de construire, d'aménager, de démolir, ou la décision prise sur la déclaration préalable peuvent ainsi tenir lieu de l'autorisation prévue par une autre législation, dispenser ou être subordonné à un accord prévu par une autre législation. Peuvent notamment être pris en considération les codes suivants :

- le code des collectivités territoriales, en particulier les dispositions relatives à l'assainissement ;
- le code rural et forestier, en particulier les dispositions relatives aux bâtiments et installations agricoles, aux coupes ou abattages d'arbres, aux défrichements ;

- le code de la santé publique, en particulier les dispositions relatives au Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ;
- le code de l'environnement, en particulier les dispositions relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement ;
- le code de la construction et de l'habitation, en particulier les dispositions relatives aux règles de constructions parasismiques, au bruit, à la sécurité et à l'accessibilité des bâtiments ;
- le code du patrimoine, en particulier les dispositions relatives à l'archéologie préventive, aux monuments historiques.

---

## Article 3 - Division du territoire en zones

---

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

**Les zones urbaines U** : il s'agit des zones suffisamment équipées en réseaux publics pour permettre une urbanisation immédiate dans le respect des prescriptions réglementaires propre à chacune d'entre elles.

**Zone UA** : centre bourg dans sa partie la plus ancienne et la plus dense correspondant à la bastide où le bâti est à l'alignement de la rue en ordre continu ou semi continu ;

**Zone UB** : urbanisation pavillonnaire contemporaine en extension de la bastide à l'est, au nord ou en pieds de coteaux le long de la voie communale n°15 dite chemin d'Esmoule. La zone comprend deux types de secteurs particuliers :

- **secteurs UBi** : enveloppe potentielle de crue centennale du Gave de Pau au nord ouest du village ;
- **secteur UBa** : secteur à dominante pavillonnaire non desservi par le réseau public d'assainissement collectif au nord du village et en pieds de coteaux.

**Zone UE** : secteur de Bétharram occupé par des services d'intérêt collectif (lycée privé et maison de retraite) et caractérisé par une forme urbaine spécifique. L'ensemble de la zone appartient aux périmètres de protection des Monuments Historiques situés aux alentours.

**La zone à urbaniser (Zone 2AU)**: zone dont la périphérie n'est pas suffisamment équipée pour permettre une urbanisation à court terme. Elle pourra être urbanisée à plus long terme, après réalisation des aménagements hydrauliques prévus et après modification ou révision du PLU dans les années futures. Le **secteur 2AUi** identifie des abords inondables des ruisseaux dits de l'Arriou et du Cacaret dans la zone 2AU.

**La zone agricoles (Zone A)** correspond à la zone à protéger en raison des motifs évoqués dans l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme. Seules les constructions et installations nécessaires et liées à l'activité des exploitations y sont autorisées, ainsi que les constructions et installations d'intérêt collectif ne portant pas atteinte et compatible avec cette activité. Elle comprend un **secteur Ai** au nord-est et à l'ouest du territoire communal. Il s'agit d'espaces dédiés à l'activité agricole identifiés comme appartenant à l'enveloppe de crue centennale du Gave de Pau et de son affluent, l'Arriucourt.

**La zone naturelle et forestière (Zone N)** : elle regroupe les espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux. Les nouvelles constructions n'y sont pas autorisées à l'exception des constructions et installations d'intérêt collectif nécessaires au fonctionnement des services publics La zone N comprend aussi des secteurs spécifiques adaptés à des enjeux particuliers ne relevant ni des zones urbaines ou à urbaniser, ni de la zone agricole :

- **secteur Ni** : il s'agit des berges du Gave de Pau appartenant à l'enveloppe de crue identifiées dans l'Atlas départemental des zones inondables;
- **secteur N1** : ces secteurs permettent gestion du bâti dont la destination n'est pas agricole ou des constructions agricoles dont la pérennité à court terme n'est pas assurée dans des espaces à vocation agricole. Ils sont principalement situés sur les coteaux ;
- **secteur NLi** : le règlement de ce secteur autorise l'aménagement de terrains à des fins de sport ou de loisirs à l'intérieur d'une base de loisir existante. Cet espace se caractérise aussi par son inondabilité ;
- **secteur NT** : secteur spécifique permettant la gestion et le développement mesuré de l'activité hôtelière au sud de Bétharram (hôtel du Vieux Logis) ;
- **secteur Ny** : secteur spécifique permettant la gestion et le développement mesuré de l'activité hydroélectrique située sur les berges du Gave de Pau au sud du territoire. .

- 2) Le présent PLU fixe les emplacements réservés suivants, figurant au document graphique conformément aux dispositions de l'article R.123-11 (d) du Code de l'urbanisme et destinés à des voies et ouvrages publics.

NUMERO	DESTINATION	COLLECTIVITE OU ORGANISME PUBLIQUE BENEFICIAIRE
1	Elargissement d'une voie publique pour des raisons de sécurité	Département
2	Elargissement d'une voie publique pour des raisons de sécurité	Département

---

## Article 4 – adaptations mineures

---

Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

---

---

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

---

---

## 1. Zone UA

---

La zone UA correspond à la bastide, où le bâti est essentiellement à l'alignement de la rue en ordre continu ou semi continu. Il s'agit d'une forme urbaine dense et minérale que la commune souhaite préserver.

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

### ▪ Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les destinations et occupations du sol suivantes :

- les locaux à destination industrielle ;
- les terrains de camping ;
- les parcs résidentiels de loisirs et village de vacances ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'installation des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs occupants;
- les dépôts de véhicules ;
- les parkings collectifs de caravanes ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;
- l'aménagement d'un parc d'attraction ;
- l'aménagement d'un golf ;
- les constructions à usage agricole ou forestier.

### ▪ Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés :

- Les entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale ou commerciale présente sur le terrain.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

### ▪ Article UA3 – Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, en particulier en matière de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Dans le cas de terrains desservis par plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès par véhicule aux constructions ne pourra se faire que depuis la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.



## ▪ Article UA4 - Desserte par les réseaux publics

### Eau potable

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

### Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné, le cas échéant, à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité.

### Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement collectif. Les constructions, installations ou aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain ainsi que leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui-ci.

Les fossés et ouvrages de collecte des eaux pluviales à ciel ouvert devront être conservés.

### Autres réseaux

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

## ▪ Article UA5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

## ▪ Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les bâtiments principaux doivent avoir un côté d'une longueur d'au moins 5 mètres implanté à l'alignement ou à la limite de fait séparant le terrain d'au moins une voie ou emprise publique, existante ou à créer, de toute la hauteur de la façade.

Une clôture sous forme de mur maçonné d'une hauteur comprise entre de 1,50 et 2 mètres doit être réalisée à l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques en continuité du bâti aligné sur toute la longueur de l'alignement. Ces murs ne peuvent être surmontés d'un grillage, d'une haie ou autres tessons de bouteilles.

Une implantation différente pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement qui peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.
- Les constructions, installations, ouvrages et outillages nécessaires aux réseaux publics peuvent ne pas être implantées à l'alignement si des considérations techniques le justifient.
- Les piscines non couvertes
- Les annexes dont la surface hors œuvre brute nette (SHON) est inférieures à 20 m<sup>2</sup>.

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

## ▪ Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait d'au moins 3 mètres. de la limite séparative ou de la limite de fait séparant le terrain d'au moins un terrain voisin.

Pour l'extension des constructions existantes n'étant pas implantée en limite séparative, des implantations différentes justifiées par leur nature ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant.

Une implantation différente pourra être autorisée pour :

- les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure ;
- les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au dessus du sol inférieure à 1.80 m ;
- les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre brute.

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

## ▪ Article UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

## ▪ Article UA9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

## ▪ Article UA10 - Hauteur des constructions

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 12 mètres. Pour les extensions des constructions existantes, une hauteur supérieure sera admise dans la limite de celle du bâtiment initial.

La hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure et pour les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

## ▪ Article UA11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

### Constructions principales

#### **Couvertures**

Les couvertures des bâtiments doivent être réalisées en ardoise ou matériau d'aspect similaire, de couleur noire.

Les ouvertures en toiture de type châssis ouvrant ou fixe doivent être intégrées dans la pente du toit et sans débordement.

La pente du toit sera au minimum de 60%.

Les panneaux solaires en toiture ne seront pas installés en saillie mais seront intégrés à la toiture, un léger débord étant autorisé s'il est dans la pente du toit.

## **Menuiseries**

Sauf pour des raisons techniques qui le rendent impossible (taille des ouvertures), les volets seront à battants à barres et écharpes.

Les couleurs sont issues du nuancier consultable en mairie, avec des teintes claires pour les menuiseries et des teintes plus soutenues pour les volets, les avants toits, les colombages.

## **Murs et façades**

Dans le cas d'une réfection partielle de façade, il sera repris le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.

La couleur des murs de façade et des clôtures sera conforme au nuancier consultable en mairie.

Les murs doivent être en maçonnerie traditionnelle ou en parpaing enduit.

## Annexes

Les mêmes règles s'appliquent aux annexes à l'exception de la pente des toitures qui sera au minimum de 40%.

## Clôtures

En limite séparative la hauteur des clôtures ne pourra pas excéder 2 mètres.

Sur limite d'emprise publique, seuls sont autorisés les murs maçonnés dont la hauteur est comprise entre 1,50 et 2 mètres.

## Ornements

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

Un aspect des constructions différent de celui résultant des alinéas précédents est autorisé pour les équipements d'intérêt collectif

### ▪ Article UA12 - Obligations en matière de stationnement

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

### ▪ Article UA13 - Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

### ▪ Article UA14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

---

## 2. Zone UB

---

La zone UB correspond aux quartiers d'urbanisation contemporaine construit en extension de la bastide ou le long de la voie communale n°15, dite chemin d'Es moule. Si la forme urbaine est moins dense que celle de la bastide, le présent règlement permet la mixité urbaine.

Le secteur UBi caractérise l'implantation d'une partie de la zone UB dans l'enveloppe de crue centennale du Gave de Pau.

Le secteur UBa correspond à la partie de la zone UB non desservie par le réseau public d'assainissement collectif.

### ▪ Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les destinations et occupations du sol suivantes :

- Les locaux à destination industrielle ;
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou de loisirs motorisés ;
- les constructions à usage agricole ou forestier.

### ▪ Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sauf dans le secteur UBi où ils ne sont pas autorisés, les entrepôts sont admis à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou public présente sur le terrain ;

Dans le secteur UBi, sont autorisés à condition de ne pas aggraver le risque d'inondation sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires :

- les constructions nouvelles à condition que le premier niveau soit implanté au minimum à la cote NGF 294 mètres garantissant la sécurité des biens et des personnes face au risque d'inondation ;
- les extensions à condition que le premier niveau soit implanté au minimum à la cote NGF 294 mètres ;
- les constructions techniques d'intérêt général et les équipements légers d'intérêt collectif ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations du sol autorisées dans la zone ;
- la reconstruction, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que l'inondation, sous réserve d'assurer la sécurité des personnes ;
- les piscines non couvertes.

### ▪ Article UB 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

#### Accès

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, en particulier en matière de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Dans le cas de terrains desservis par plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès par véhicule aux constructions ne pourra se faire que depuis la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

## Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi tour

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

- **Article UB4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'électricité et d'assainissement**

## Eau potable

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

## Eaux usées

Sauf dans le secteur UBa :

- 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, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné, le cas échéant, à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité.

Dans le secteur UBa, le projet de système d'assainissement autonome devra être conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du Schéma Directeur d'Assainissement. Les dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement dès sa réalisation.

## Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement collectif. Les constructions, installations ou aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain ainsi que leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui-ci.

Les fossés et ouvrages de collecte des eaux pluviales à ciel ouvert devront être conservés.

## Autres réseaux

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

- **Article UB5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Dans le secteur UBa, il pourra être imposé une superficie minimale pour disposer d'un assainissement conforme à la réglementation.

- **Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques**

Les constructions nouvelles devront être implantées :

- soit à l'alignement ou à la limite de fait par rapport aux voies et emprises publiques ;

- soit en retrait minimum de 4 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Une implantation différente pourra être autorisée à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel pour :

- Les extensions de bâtiments existants implantés en retrait de l'alignement qui peuvent être autorisées en retrait si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade de la rue.
- Les constructions, installations, ouvrages et outillages nécessaires aux réseaux publics peuvent ne pas être implantées à l'alignement si des considérations techniques le justifient.
- Les piscines non couvertes
- Les annexes dont la SHOB est inférieures à 20 m<sup>2</sup>.

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

### ▪ Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit en retrait d'au moins 3 mètres de la limite séparative ou de la limite de fait séparant le terrain d'au moins un terrain voisin.

Pour l'extension des constructions existantes qui ne sont pas implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres, des implantations différentes justifiées par leur nature ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant.

Une implantation différente de celle prévue aux alinéas précédents pourra être autorisée pour :

- les piscines non couvertes.
- les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 20 m<sup>2</sup>.

En cas de limite séparative comprenant un ruisseau, les constructions et installations doivent être implantées en retrait de 5 mètre par rapport à la berge, y compris les piscines non couvertes, les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la surface hors œuvre brute est inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>.

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

### ▪ Article UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

### ▪ Article UB9 - Emprise au sol des constructions

Dans le secteur UB<sub>i</sub>, l'emprise au sol maximale des constructions et installations doit représenter 25% de la superficie du terrain d'assiette.

### ▪ Article UB10 - Hauteur des constructions

La hauteur absolue des constructions est mesurée entre le sol naturel le plus bas et le faîtage.

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres et la hauteur des annexes ne doit pas excéder 3,50 mètres.

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

### ▪ Article UB11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les toits des bâtiments doivent être de couleur noire, soit en ardoise ou en matériau de couleur similaire, y compris pour les annexes des constructions principales. Leur pente ne sera pas inférieure à 60% pour les constructions principales et 40% pour les annexes.

Les annexes des constructions n'ayant pas une toiture noire seront de la même couleur que la construction principale.

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

Un aspect extérieur différent de celui résultant des alinéas précédents est autorisée pour les équipements d'intérêt collectif et les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics si elle est justifiée par des considérations techniques.

### ▪ Article UB12 - Obligations en matière de stationnement

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques. Il est exigé deux emplacements pour chaque logement.

Dans les opérations de logements, le stationnement des véhicules correspondant au stationnement des visiteurs doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées. Il est exigé un emplacement par logement.

Pour toute autre construction ou installation isolée, le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, à raison d'un emplacement au moins par tranche de surface de plancher hors œuvre nette de :

- 60 m<sup>2</sup> de construction à usage et d'activités tertiaires (bureaux),
- 20 m<sup>2</sup> de construction à usage d'hébergement et d'accueil (hôtels, restaurants, salles de spectacles et de réunions, établissements de santé, ...).

Pour les projets non prévus aux alinéas précédents, les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

### ▪ Article UB13 - Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places.

Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse d'essences locales.

### ▪ Article UB14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

---

### 3. Zone UE

---

La zone UE correspond au secteur d'équipements (établissement scolaire, EHPAD, culte) situés sur le site de Bétharram jouxtant la bastide au sud.

- **Article UE1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdites les destinations et occupations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UE2.

- **Article UE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont admises les destination et occupations du sol suivantes :

- les équipements publics et services d'intérêt collectif à condition de ne pas engendrer de nuisances ou de risque prévisibles incompatibles avec les destinations et occupations actuelles de la zone, et à condition que leurs fonctionnements ne soient pas incompatibles avec les infrastructures existantes ;
- les habitations, les bureaux, les entrepôts ainsi que les aires de jeux et de loisirs à condition qu'elles soient liées à une activité présente sur la zone

- **Article UE3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

#### Accès

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter 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.

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, en particulier en matière de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Dans le cas de terrains desservis par plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès par véhicule aux constructions ne pourra se faire que depuis la voie où la gêne pour la circulation ou le stationnement des véhicules sera la moindre.

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

#### Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (matériel de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) de faire aisément demi tour.

- **Article UE4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### Eau potable

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



## Eaux usées

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné, le cas échéant, à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité.

## Eaux pluviales

Il est interdit d'évacuer les eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement collectif. Les constructions, installations ou aménagements devront garantir l'écoulement des eaux pluviales sur le terrain ainsi que leur évacuation dans le milieu naturel sans dépasser les capacités de celui-ci.

A l'aval du projet, le débit et la qualité des eaux devront être identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération. Pour ce faire, le pétitionnaire réalisera à sa charge des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Ils doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel.

Les fossés et ouvrages de collecte des eaux pluviales à ciel ouvert devront être conservés.

## Autres réseaux

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

- **Article UE5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

- **Article UE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

- **Article UE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de limite séparative comprenant un ruisseau, les constructions et installations doivent être implantées en retrait de 5 mètre par rapport à la berge.

- **Article UE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

- **Article UE9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

- **Article UE10 - Hauteur des constructions**

Non réglementé.

- **Article UE11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords**

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve 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.

- **Article UE12 - Obligations en matière de stationnement**

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

- **Article UE13 - Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Non réglementé.

- **Article UE14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

---

## 4. Zone 2AU

---

La zone 2AU s'étend sur des terrains insuffisamment équipés affectés à l'urbanisation future après modification ou révision du PLU.

L'identification de potentiels risques d'inondation soumet son ouverture à l'urbanisation à la réalisation d'une étude hydraulique et des aménagements nécessaires. Le secteur 2AUi identifie les abords inondables des ruisseaux dits de l'Arriou et du Cacaret présents sur la zone.

- **Article 2AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Toutes les destinations et occupations du sol sont interdites, à l'exception des ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de celles mentionnées à l'article 2AU2.

- **Article 2AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans le secteur 2AUi, sont autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques d'inondation sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires, les aménagements hydrauliques visant à réduire le risque. Une étude préalable définissant les impacts de ces aménagements devra être réalisée.

- **Article 2AU3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Non réglementé

- **Article 2AU4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'électricité et conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

Non réglementé

- **Article 2AU5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

- **Article 2AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques**

Les ouvrages ou installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

- **Article 2AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les ouvrages ou installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait.

- **Article 2AU8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

- **Article 2AU9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

- Article 2AU10 - Hauteur des constructions

Non réglementé

- Article 2AU11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Non réglementé

- Article 2AU12 - Obligations en matière de stationnement

Non réglementé

- Article 2AU13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé

- Article 2AU14 - Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

---

## 5. Zone A

---

Les zones A correspondent aux espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols. Le secteur Ai est compris dans le périmètre de crue potentielle du Gave de Pau.

### ▪ Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A2 et des constructions et installations nécessaires et liée à l'exploitation agricole, aux activités pastorales et forestières ;

Dans le secteur Ai, seules les occupations et utilisations du sol spécifiquement précisées dans l'article A2 sont autorisées.

### ▪ Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les constructions d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et leurs annexes sont autorisées à condition qu'elles soient implantées en tout ou partie à moins de 100 mètres d'un bâtiment existant, sauf si la configuration des lieux ne le permet pas ou en cas de contrainte technique.

Les constructions identifiées au titre de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme peuvent changer de destination à condition de ne pas constituer une gêne pour l'activité agricole. Elles peuvent être destinées à l'habitation, au commerce ou à l'artisanat.

Les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions techniques d'intérêt général, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.

**Dans le secteur Ai**, ces occupations et utilisations du sol sont autorisés, à condition de ne pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires. Une étude préalable définissant les impacts de ces aménagements devra être réalisée.

**Dans le secteur Ai** sont aussi autorisés, à conditions de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à leur stockage, de ne pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou d'autres territoires, de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés, de ne pas conduire à une augmentation notable de la population :

- tous travaux et installations destinés à réduire les conséquences du risque inondation, une étude préalable définissant les impacts de ces aménagements devra être réalisée ;
- les travaux de création et de mise en place des infrastructures publiques et réseaux nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les réalisations liées à des aménagements hydrauliques ;
- l'aménagement de parcs, jardins et espaces verts, d'aires de jeux et de sport ouverts au public sans création de bâtiment ou de piscine ;
- les cultures et les pacages ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions d'habitation pour la mise hors de l'eau des personnes et des biens (rehaussement du premier niveau utile, y compris construction d'un étage ou aménagement de combles), sans création de logement supplémentaire ;
- l'extension des constructions d'activité et d'habitation liées à l'exploitation agricole présente sur le secteur ;
- les constructions et aménagements imposés par la mise aux normes des installations agricoles ou d'élevages existantes ;
- Les constructions et installations nouvelles nécessaires et liées à l'activité agricole existante, y compris le logement des agriculteurs, à condition que le premier niveau soit implanté au minimum à la cote NGF 294 mètres garantissant la sécurité des biens et des personnes face au risque d'inondation.

- **Article A3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, en particulier en matière de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

- **Article A4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau et d'électricité et conditions de réalisation d'un assainissement individuel**

### Eau potable

Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

### Eaux usées

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné, le cas échéant, à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité.

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

### Eaux pluviales

A l'aval du projet, le débit et la qualité des eaux devront être identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Pour ce faire, le pétitionnaire réalisera à sa charge des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Ils doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel.

Le rejet dans le réseau collectif des eaux usées n'est pas autorisé.

### Autres réseaux

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

- **Article A5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

Non réglementé

- **Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques**

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de fait séparant le terrain des voies ouvertes à la circulation. .

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- **Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

En cas de limite séparative comprenant un ruisseau, les constructions et installations doivent être implantées en retrait de 5 mètre par rapport à la berge, y compris les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- **Article A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Non réglementé.

- **Article A9 - Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

- **Article A10 - Hauteur des constructions**

La hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 12 mètres mesurés du sol naturel au faîtage.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais, ...), ni aux constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- **Article A11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les toits des nouvelles constructions devront être de couleur noire, c'est-à-dire en ardoise ou en matériau d'aspect similaire, y compris pour les annexes des constructions principales.

- **Article A12 - Obligations en matière de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- **Article A13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de plantations**

Non réglementé

- **Article A14 - Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé

---

## 6. Zone N

---

La zone N correspond aux espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux. Outre les espaces naturels purs tels que les espaces boisés classés et les berges du Gave de Pau, cette zone comprend différents secteurs pour lesquels les dispositions spécifiques applicables sont précisées article par article :

- un secteur Ni correspondant aux berges naturelles inondables (Atlas départemental des zones inondables) du Gave de Pau ;
- un secteur N1 correspondant aux espaces agricoles où les constructions ne sont pas liées à cette activité et où la pérennité des exploitations agricoles n'est pas assurée à très court terme (3 à 5 ans). Un classement en zone agricole nuit à l'évolution des constructions existantes, les annexes non accolées sont autorisées ;
- un secteur NLi correspondant à la base de loisirs, inondable, située sur les berges du Gave de Pau, en contrebas de la bastide ;
- un secteur NT correspondant à une activité hôtelière sur la plaine du Gave de Pau, au sud du site de Bétharram ;
- un secteur Ny correspondant à une activité hydroélectrique sur les berges du Gave de Pau.

### ▪ Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

### ▪ Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone N, à condition de ne pas porter atteinte au site :

- l'adaptation, la réfection des constructions existantes à la date de mise en application du présent PLU ;
- l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU à hauteur de :
  - 30 m<sup>2</sup> de SHON supplémentaire maximale pour les constructions dont la SHON est inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>,
  - 50% de SHON supplémentaire maximum pour les constructions dont la SHON initiale est comprise entre 50 et 100 m<sup>2</sup>,
  - 25% de SHON supplémentaire maximum pour une SHON totale maximale de 250 m<sup>2</sup> pour les constructions dont la SHON initiale est supérieure à 100 m<sup>2</sup>,
  - Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas de couverture par véranda d'une terrasse existante à la date d'approbation du PLU.
- le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation du PLU pour de l'habitation, de l'activité hôtelière, du commerce et de l'artisanat ;
- les équipements collectifs, les constructions techniques d'intérêt général, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et les équipements publics d'infrastructure liés à une activité de sport (chemins de randonnée, piste cyclable, parcours santé) dont l'implantation est nécessaire dans la zone ;
- les constructions et installations nécessaires aux exploitations forestières et des activités pastorales dans la limite de 250 m<sup>2</sup> de SHON par unité foncière ;
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs.

Dans les secteurs Ni et NLi, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux exploitations forestières, ces occupations et utilisations du sol sont admises à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à leur stockage, de ne pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou d'autres territoires, de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés et de ne pas conduire à la création d'habitat.

De plus sont admis, à condition de ne pas porter atteinte au site :

- dans le secteur N1 : les annexes non accolées à condition qu'elles soient liées à des bâtiments à usage d'habitation existants et qu'elles n'accueillent pas d'hébergement;



- dans le secteur NT : les constructions et installations liées à l'activité hôtelière du secteur ;
- dans le secteur Ny : les constructions et installations liées à l'activité hydroélectrique du secteur.
- dans les secteurs Ni et NLi : les aménagements hydrauliques visant à réduire le risque d'inondation à condition de ne pas aggraver le risque sur le périmètre de la commune ou sur d'autres territoires. Une étude préalable définissant les impacts de ces aménagements devra être réalisée.

Dans le secteur NLi, à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou à leur stockage, de ne pas aggraver les risques sur le périmètre de la commune ou d'autres territoires et de ne pas avoir pour incidence de modifier les périmètres exposés :

- l'aménagement de parcs jardins et espaces verts, d'aires de jeux et de sport ouverts au public ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions existantes pour la mise hors de l'eau des personnes et des biens (rehaussement du premier niveau utile, y compris construction d'un étage ou aménagement de combles), sans création de logement supplémentaire ;
- les clôtures servant à la protection des périmètres immédiats du captage d'eau potable ;
- les clôtures des piscines ou d'autres installations dangereuses, nécessaires à la sécurité des enfants et répondant aux normes en vigueur ;
- les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités implantés antérieurement à la mise en application du présent PLU, sans création de logement supplémentaire ;
- l'extension modérée des bâtiments d'activité et équipements publics ;
- les constructions et aménagements imposés par la mise aux normes des constructions et installations implantés antérieurement à l'approbation du PLU ;
- la reconstruction, sur emprise au sol équivalente ou inférieure, de toute construction détruite par un sinistre autre qu'un phénomène rentrant dans le champ d'application de la loi relative aux catastrophes naturelles sous réserve d'assurer la sécurité et de réduire la vulnérabilité des biens ;
- les constructions et installations d'intérêt collectif et les constructions et installations sportives et de loisir, sans hébergement si le niveau des équipements le permet ;
- les campings et les parcs résidentiels de loisirs (mobil home).

### ▪ Article N3 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques des accès et des voies publiques et privées doivent répondre à des conditions satisfaisantes de desserte, en particulier en matière de défense contre l'incendie, de protection civile, de collecte des ordures ménagères.

### ▪ Article N4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics et conditions de desserte de réalisation d'un assainissement individuel

#### Eau potable

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

#### Eaux usées

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages et peut être subordonné, le cas échéant, à un dispositif de prétraitement adapté à l'importance et à la nature de l'activité.

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

#### Eaux pluviales

A l'aval du projet, le débit et la qualité des eaux devront être identiques à ceux qui préexistaient avant l'opération.

Pour ce faire, le pétitionnaire réalisera à sa charge des dispositifs de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Ils doivent permettre de réguler les débits reçus des surfaces imperméabilisées avant dispersion dans le sol ou rejet sur le domaine public ou dans le milieu hydraulique superficiel.

Le rejet dans le réseau collectif n'est pas autorisé.

### Autres réseaux

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

#### ▪ Article N5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un terrain, pour être constructible, doit disposer en dehors de l'emprise de toute construction de la superficie nécessaire à la réalisation d'un assainissement autonome répondant aux conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.

#### ▪ Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantés en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite de fait séparant le terrain des voies ouvertes à la circulation. .

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### ▪ Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m minimum des limites séparatives.

Cette disposition n'est pas applicable aux constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En cas de limite séparative comprenant un ruisseau, les constructions et installations doivent être implantées en retrait de 5 mètre par rapport à la berge, y compris les constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

#### ▪ Article N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

#### ▪ Article N9 - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

#### ▪ Article N10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 8 mètres, du sol naturel au faîtage. Pour les extensions des constructions existantes, une hauteur supérieure sera admise dans la limite de celle du bâtiment initial.

La hauteur des annexes est limitée à 3,50 mètres du sol naturel au faîtage.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- **Article N11 - Aspect extérieur des constructions d'aménagement et aménagement de leurs abords**

Les autorisations d'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les toits des nouvelles constructions devront être de couleur noire, c'est-à-dire en ardoise ou en matériel d'aspect similaire, y compris pour les annexes des constructions principales.

Les annexes des constructions dont la toiture n'est pas noire seront de la même couleur que la construction principale.

- **Article N12 - Obligations en matière de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

- **Article N13 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations**

Toute opération d'aménagement doit être accompagnée d'un aménagement paysager favorisant une bonne intégration de l'opération dans l'environnement naturel, notamment par le choix des espèces végétales plantées.

- **Article N14 Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.